

Årsredovisning

för

Brf Örsbaken 2

769614-8159

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Örsbaken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juli 2006.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 36 bostadsrätter samt fyra lokaler. Den totala boytan är 1 866 kvm och lokalytan 142 kvm. Av lägenheterna är 33 upplåtna. Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa Försäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 44 748 kr år 2015. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 32 326 000 kr, varav byggnadsvärde 19 403 000 kr och markvärde 12 923 000 kr. Värdeår är 1975. Fastigheten åsätts nytt taxeringsvärde 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med FSS Fastighetsservice AB och städning med Städpoolen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 31 januari 2007.

HP

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften år 2015 uppgår till 692 kr/kvm

Avsättning till yttre fond

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan med 327 tkr. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 13 450 000 kr hos Swedbank. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 april 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Siri Göransson Martin Huldin Martin Stenmark Karin Zakrisson
-----------	---

Suppleanter	Jaana Kovalinen Sandra Svensson
-------------	------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Christian Carlbaum	Sammankallande
Lisa Forsberg	

LF

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reparationer och underhåll har genomförts som planerat.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK besiktning har utförts under 2015.

Föreningen har ansökt om bygglov att göra om en lokal till bostadsrätt. Efter erhållet godkännande räknar vi med att påbörja ombyggnad.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	1 291 224	1 291 215
Hyrer och övriga intäkter	425 150	294 972
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 250 510	-1 447 597
Likvida medel från den löpande verksamheten	465 864	138 590
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-29 222	-34 298
Årets amorteringar	0	0
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	436 642	104 291
Likvida medel vid årets början	1 295 539	1 191 248
Likvida medel vid årets slut	1 732 181	1 295 539

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (37) medlemmar. Under året har sex (sex) överlåtelser skett till ett snittpris av 53 464 (45 414) kr/kvm. En andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Vid räkenskapsårets utgång var 33 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och tre med hyresrätt.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 716	1 586	1 595	1 552
Resultat efter finansiella poster	-307	-634	-238	-449
Soliditet (%)	66,50	66,71	67,18	67,32
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	466	139	331	180
Fastighetslån/kvm	7 208	7 208	7 208	7 208
Årsavgifter/kvm	292	692	655	645

MS

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 263 352
årets förlust	-307 168
	-4 570 520

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	327 000
i ny räkning överföres	-4 897 520
	-4 570 520

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

MS

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 716 374	1 586 187
Summa rörelseintäkter		1 716 374	1 586 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-780 671	-833 731
Övriga externa kostnader	3	-126 311	-135 375
Personalkostnader	4	-52 568	-52 563
Avskrivningar	5	-773 032	-773 032
Summa rörelsekostnader		-1 732 582	-1 794 701
Rörelseresultat		-16 208	-208 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 482	2 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 442	-428 238
Summa finansiella poster		-290 960	-425 928
Resultat efter finansiella poster		-307 168	-634 442
Årets resultat		-307 168	-634 442

ms

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	39 556 420	40 326 558
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 574	14 468
Summa materiella anläggningstillgångar		39 567 994	40 341 026
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	72 200	72 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	72 200
Summa anläggningstillgångar		39 640 194	40 413 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 693 338	1 253 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 694	75 482
Summa kortfristiga fordringar		1 774 032	1 329 286
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		93 726	94 011
Summa kassa och bank		93 726	94 011
Summa omsättningstillgångar		1 867 758	1 423 297
SUMMA TILLGÅNGAR		41 507 952	41 836 523

M

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 867 237	31 867 237
Fond för yttre underhåll		307 000	0
Summa bundet eget kapital		32 174 237	31 867 237
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 263 352	-3 321 909
Årets resultat		-307 168	-634 442
Summa ansamlad förlust		-4 570 520	-3 956 351
Summa eget kapital		27 603 717	27 910 886
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 450 000	13 450 000
Summa långfristiga skulder		13 450 000	13 450 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 949	102 327
Skatteskulder		103 080	101 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	252 206	271 418
Summa kortfristiga skulder		454 235	475 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 507 952	41 836 523

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 14 300 000 14 300 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	10 och 30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 291 224	1 291 215
Hysesintäkter, bostäder	202 980	202 980
Hyror lokaler	159 110	30 258
Kabel-tv och bredband	61 056	61 056
El	2 004	678
	1 716 374	1 586 187

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetskötsel	24 917	25 198
Städning	53 649	54 107
OVK-besiktning	15 750	0
Reparationer	32 547	26 137
Trädgård och utemiljö	0	98 860
El	38 184	38 126
Värme	284 799	285 027
Vatten och avlopp	34 844	38 615
Avfallshantering	30 920	21 011
Försäkringskostnader	27 954	27 056
Besiktningkostnader	2 625	10 454
Tomträttsavgäld	108 600	91 800
Bredband	69 621	62 964
Förbrukningsmaterial	4 253	3 304
Fastighetskatt	7 260	7 260
Kommunal fastighetsavgift	44 748	43 812
	780 671	833 731

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto och telefon	5 872	4 571
Revisionsarvode	16 563	16 250
Ekonomisk förvaltning	77 434	81 938
Bankkostnader	2 500	1 250
Föreningsstämma	9 900	0
Övriga externa tjänster	0	5 000
Underhållsplan	9 425	19 438
Övriga poster	4 617	6 928
	126 311	135 375

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	40 000	39 996
Sociala avgifter	12 568	12 567
	52 568	52 563



Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	28 839 200	28 839 200
Påbyggnader fastighet	15 084 755	15 084 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Ingående avskrivningar	-3 597 397	-2 827 259
Årets avskrivningar	-770 138	-770 138
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 367 535	-3 597 397
Utgående redovisat värde	39 556 420	40 326 558
Taxeringsvärden byggnader	19 403 000	19 403 000
Taxeringsvärden mark	12 923 000	12 923 000
	32 326 000	32 326 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	391 388	391 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 388	391 388
Ingående avskrivningar	-376 920	-374 026
Årets avskrivningar	-2 894	-2 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-379 814	-376 920
Utgående redovisat värde	11 574	14 468

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
38 aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	72 200	72 200
	72 200	72 200

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	52 499	52 275
Avräkningskonto förvaltare	1 638 456	1 201 529
Andra kortfristiga fordringar	2 383	0
	1 693 338	1 253 804

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	4 682	4 545
Tomträttsavgäld	30 300	26 100
Bredband	17 429	15 741
Fastighetsunderhåll	9 424	9 425
Ekonomisk förvaltning	18 859	19 671
	80 694	75 482

Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 739 000	4 098 237	0	-3 321 909	-634 442
Ej inbetalda insatser	-2 970 000				
Disposition av föregående års resultat:			307 000	-941 442	634 442
Årets resultat					-307 168
Belopp vid årets utgång	27 769 000	4 098 237	307 000	-4 263 351	-307 168

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	2,87	2016-11-11	6 300 000	6 300 000
Swedbank	1,044	2016-03-28	3 150 000	3 150 000
Swedbank	1,66	2015-02-03	4 000 000	4 000 000
			13 450 000	13 450 000

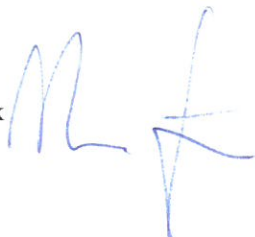
AS

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	10 696	25 010
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	12 600	12 600
Förutbetalda avgifter och hyror	126 718	119 618
Beräknat arvode för revision extern	18 000	18 000
Förutbetald värme	40 430	46 779
Förutbetald el	3 762	3 515
Reparationer	0	5 896
	252 206	271 418

Stockholm den 21-04-2016

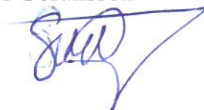
Martin Stenmark



Martin Huldin



Siri Göransson



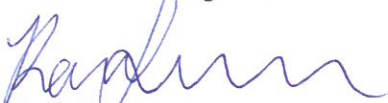
Karin Zakrisson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4-2016

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

BoRevision Sverige AB



Karin Pettersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örsbaken 2 org. nr. 769614-8159

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örsbaken 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Örsbaken 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska avgifterna beräknas så att de bär föreningens kostnader och avsättningar till fonder. I förvaltningsberättelsen under förändring likvida medel uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde

Övriga upplysningar

Vid ordinarie föreningsstämma 2015-04-22 var årsredovisningen inte underskriven i tid eller distribuerad i förväg. Det förelåg inte heller någon underskriven revisionsberättelse. Stämmans beslut om att fastställa resultat- och balansräkning samt ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter villkorades av att det tillstyrktes i revisionsberättelsen. Revisionsberättelsen avseende räkenskapsår 2014 daterad 2015-05-28 innehöll inte några anmärkningar, men har inte behandlats vid ordinarie föreningsstämma i enlighet med föreningens stadgar.

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknas underskrift av en styrelseledamot som enligt uppgift befinner sig på annan ort. Undertecknad revisor på BoRevision är ej vid namn vald av stämman.

Stockholm den 25 april 2016



Karin Pettersson
BoRevision AB