

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF Penningen



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
 Ekonomi	 4
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8
 Revisionsberättelse	 13

Styrelsen för BRF Penningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten.

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-01-03 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2012-02-28. Föreningens stadgar registrerades 2012-02-28. Nytt registreringsbevis utfärdades 2014-06-26. Ekonomisk plan registrerades 2012-11-28.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Botkyrka Kronan 10, 2012-02-28. Fastigheten består av två byggnader med 40 lägenheter, fem garage och 18 parkeringsplatser. Total BOA 2243 m². Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2013-08-31. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar till 2016-06-30.

Servitut

Servitut för gång- och cykelväg samt ledningsrätt belastar fastigheten i enlighet med fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ska ingå i en samfällighet, Botkyrka Kronan S:1, som förvaltas av en samfällighetsförening för vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar och parkeringsplatser med garage. Fastigheten skall även ingå i en gemensamhetsanläggning, Botkyrka Kronan GA:4 som förvaltas genom delägarförvaltning för undercentral, gångvägar, planteringar, gräsytor, lekplats, belysning och cykeluppställningsplatser samt fjärrvärme och VA med Kronan 7 enligt lantmäteriförrättningen.

Styrelse, firmatecknare och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2015-05-26:

Leif Pettersson	Ordförande
Maria Gustafsson	Sekreterare
Olof Engström	Kassör
Ingemar Johansson	Ledamot
Liselott Svedberg	Ledamot

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna. Styrelsen har under 2015 haft nio protokollförda möten, samt ett var konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsår hölls 2015-05-26.

Under räkenskapsåret 2015 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen AB.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2015 lämnades oförändrad. Styrelsen har fattat beslut om en höjning av årsavgiften på en procent från 1 april, 2016.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid 2015 års utgång 58 medlemmar fördelat på 40 lägenheter. Under året har sex lägenheter överlåtits, varav fem försäljningar och ett arv.

Väsentliga händelser

Bostadsbolaget Peab har den 27 och 28 augusti 2015 genomfört garantibesiktningen, av föreningens lägenheter, gård och fastigheter. Den 14 och 16 december utfördes slutbesiktningen av de arbeten som skulle utföras av Peab, enligt besiktningsprotokoll från garantibesiktningen av fastigheterna. Styrelsen har även genomfört en omröstning bland medlemmarna om nytt system för sopsortering. Det nya systemet infördes i början av 2016 sedan en klar majoritet av medlemmarna sagt ja. Styrelsen har gett ut fyra nummer av medlemsbladet Penningpost samt, vid behov, satt upp informationsblad om rensning av p-platser, ny typ av sopsortering, de brusande elementen i trapphusen. Vi har även haft regelbunden kontakt med medlemmar som kontaktat styrelsen via föreningens mejl.

Under 2015 arrangerade styrelsen en vårträff för våra medlemmar. Till träffen köpte styrelsen in och planterade ett par svartvinbärsbuskar och flera större krukor till entréerna.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 744 855	1 742 720	579 437
Resultat efter finansiella poster	-133 815	-243 274	179 699
Solditet, %	72	72	72

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-130 864
årets förlust	-133 815
	-264 679

Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	67 290
i ny räkning överföres	-331 969
	264 679

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning	1	1 744 855 1 744 855	1 742 719 1 742 719
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-751 887	-839 528
Personalkostnader	3	-88 351	-56 654
		-840 238	-896 182
Driftnetto		904 617	846 537
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-501 250	-501 250
Resultat efter investeringar och avskrivningar		403 367	345 287
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 190	-588 906
		-537 182	-588 561
Resultat efter finansiella poster		-133 815	-243 274
Resultat före skatt		-133 815	-243 274
Årets resultat		-133 815	-243 274

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	70 147 500	70 648 750
		70 147 500	70 648 750
Summa anläggningstillgångar		70 147 500	70 648 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	440
Övriga fordringar	6	1 952	176 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	11 952	13 546
		13 904	190 942
<i>Kassa och bank</i>		881 305	415 940
Summa omsättningstillgångar		895 209	606 882
SUMMA TILLGÅNGAR		71 042 709	71 255 632

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		44 860 000	44 860 000
Upplåtelseavgifter		6 790 000	6 790 000
Fond för yttre underhåll		67 290	0
		51 717 290	51 650 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-130 864	179 699
Årets resultat		-133 815	-243 274
		-264 679	-63 575
Summa eget kapital		51 452 611	51 586 425
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 191 250	19 280 625
Summa långfristiga skulder		19 191 250	19 280 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		97 500	97 500
Leverantörsskulder		40 487	24 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	260 861	266 191
Summa kortfristiga skulder		398 848	388 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 042 709	71 255 632
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		19 500 000	19 500 000
Summa ställda säkerheter		19 500 000	19 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat inte anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs emd rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjadeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Avgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastighetn ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

NOT 1 Intäkternas fördelning

	2015	2014
Årsavgifter	1 695 708	1 698 580
P-platser och garage	42 225	42 599
Pantsättningsavgift	2 220	440
Överlåtelseavgift	4 452	1 100
Övriga intäkter	250	0
	1 744 855	1 742 719

NOT 2 Driftskostnad

	2015	2014
Fastighetsskötsel	20 124	74 507
Städning och mattvätt	86 338	37 875
Hiss	0	10 572
Förbrukningsinventarier	14 264	15 590
El	77 772	111 766
Värme	118 179	166 877
Vatten och avlopp	35 947	59 320
Sophämtning	34 816	35 696
Samfällighetsavgifter	12 063	24 125
Fastighetsförsäkring	12 217	12 117
Digital-TV/Bredband/Telefoni	99 964	99 871
Tillbyggnadskostnad	0	38 386
Vinterunderhåll	29 078	14 697
Revisionsarvode	18 125	18 125
Konsultarvode	0	18 750
Ekonomisk förvaltning	49 989	56 900
Teknisk förvaltning	18 000	40 000
Kostnad möte/stämma	0	632
Bankkostnader	5 538	2 029
Reparationskostnader	13 496	0
Underhållskostnader	12 063	0
Övriga driftskostnader	6 036	1 693
Administrationskostnader	8 343	0
Jourkostnader	13 978	0
Trädgårdsskötsel	65 557	0
	751 887	839 528

NOT 3 **Personalkostnader**

	2015	2014
Arvoden boende styrelse	72 750	44 400
Sociala avgifter	15 601	12 254
	88 351	56 654

NOT 4 **Avskrivningar**

	2015	2014
Byggnader	501 250	501 250
	501 250	501 250

NOT 5 **Byggnader och mark**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 150 000	60 150 000
Ingående anskaffningsvärde mark	11 000 000	11 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 150 000	71 150 000
Ingående avskrivningar	-501 250	
Årets avskrivningar	-501 250	-501 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 002 500	-501 250
Utgående redovisat värde	70 147 500	70 648 750
Taxeringsvärden byggnader	24 399 000	24 399 000
Taxeringsvärden mark	4 201 000	4 201 000
	28 600 000	28 600 000

NOT 6 **Övriga fordringar**

	2015	2014
Fordran Peab Bostad AB	0	176 956
Övriga poster	1 952	0
	1 952	176 956

NOT 7		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
		2015	2014
Fastighetsförsäkring		6 147	6 070
Jourabonnemang		5 805	5 476
Bankavgifter		0	2 000
		11 952	13 546

NOT 8	Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Yttre- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 860 000	6 790 000	0	179 699	-243 274
Avsättning till yttre fond			67 290	-67 290	
Disposition av föregående års resultat:				-243 274	243 274
Årets resultat					-133 814
Belopp vid årets utgång	44 860 000	6 790 000	67 290	-130 865	-133 814

NOT 9 **Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB 36763604	1,11	2016-12-28	6 426 875	6 459 375
SEB 36764899	1,07	2017-09-28	6 426 875	6 459 375
SEB 36765224	4,11	2018-09-28	6 435 000	6 459 375
Kostfristig del av långfristig skuld			-97 500	-97 500
			19 191 250	19 280 625

Förfaller till betalning senare än 1 år efter balansdagen	0
Förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	19 191 250

NOT 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
	Förutbetalda årsavgifter	144 722	136 480
	Revisionsarvode	18 121	18 125
	Fastighetsskatt 2013	0	54 404
	Upplupen ränta	90 176	0
	Vinteravtal	6 451	0
	Aviserade överlåtelseavgifter	1 391	0
	El	0	16 067
	Värme	0	36 040
	Vatten och avlopp	0	2 690
	Städning	0	1 875
	Sophämtning	0	510
		260 861	266 191

Underskrifter

Stockholm 2016-04-26

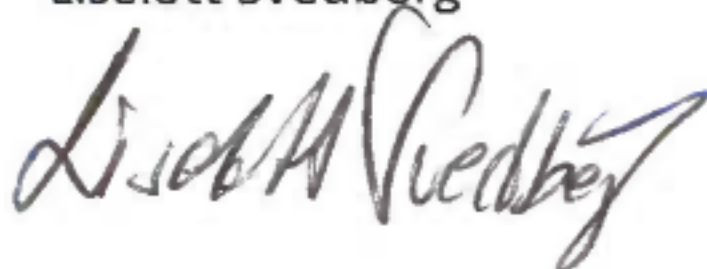

Olof Engström


Anna Maria Gustafsson

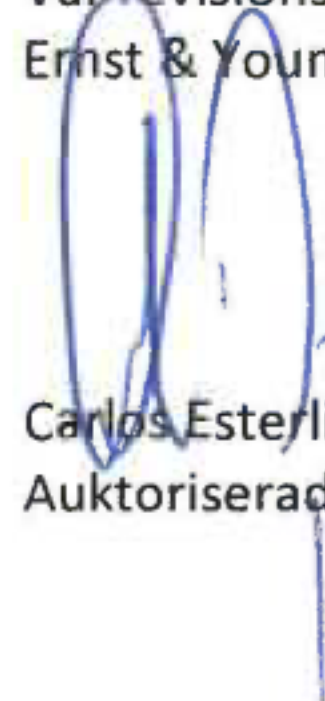

Nils Ingemar Johansson


Leif Pettersson

Liselott Svedberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 29 april 2016
Ernst & Young


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Penningen, org.nr 769624-3026

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Penningen 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Penningen 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29/4 2016

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor