



Brf Amiralén

BRF AMIRALEN I ÖSTERTÄLJE

Org nr 769602-0598

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2015

Styrelsen för Brf Amiralen i Östertälje avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015, vilket är föreningens 19:e verksamhetsår. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1997-10-23 fastigheten Amiralen i Södertälje kommun.

Föreningens fastighet består av 6 parhus med totalt 12 lägenheter samt 1 flerbostadshus (Östergården) med totalt 4 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

1 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 776 m².

I Östergården finns även nedanstående gemensambetsanläggning:

Bastu, dusch och toalett
Två lokaler

24 parkeringsplatser finns enligt följande:

7 carports
10 platser under skärmtak
7 öppna platser, varav 4 gästparkeringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar, vilket inkluderar även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning (jan-apr)	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning (maj-dec)	Helena Rantanikunen (arvode)

Föreningens ekonomi

Långfristiga lån:

Föreningens fastighetslån är placerade hos SEB till villkor som framgår av not 8. Under året har föreningen amorterat 470 016 kr (470 000 kr).

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften 2015 var 7 262 kr/lgh i parhusen, 1 243 kr/lgh i Östergården

Avsättning till yttre fond

Avsättningen till föreningens yttre fond skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som fritt eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Underhållsplan finns upprättad.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift vid verksamhetsårets utgång var 687 kr/m².

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2010-07-01.

Nyckeltal	2015	2014	2013
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	11 421	11 574	11 727
Lån per m ² bostadsyta kr	5 968	6 233	6 498
Genomsnittlig skuldränta %	2,46	2,92	3,29
Fastighetens belåningsgrad %	52	54	55

Genomsnittlig skuldränta definieras som genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 16 (16) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 1 (1) överlåtelse skett.

Inga (inga) andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-04-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Ströman	Ledamot	Ordförande
Tomas Langwagen	Ledamot	Vice ordförande
Charlotte Axling-Langwagen	Ledamot	Kassör
Ola Andersson	Ledamot	Sekreterare
Louise Gillberg Sausins	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda, Glasbergavägen 14.

Revisorer

Swedbjers Revision AB

Annika Swedbjers

Liisa Forsman-Rosth

Huvudansvarig

Internrevisor

Valberedning

Dan Matsson

Lars Vager

Sammankallande

②

Föreningens stadgar

Föreningens ursprungliga stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1997-02-24.

Den 24 februari 2005 antog Brf Amiralen i Östertäljes föreningsstämma nya stadgar, vilka nu är gällande.

Verksamhetsberättelse

Under det gångna året har följande mindre arbeten utförts:

- Nedsågning av fyra rötangripna och sjuka tallar.
- Trädbeskärning av alltför yviga grenar.
- Omputsning och målning av väggen ner till föreningslokalerna (gammal fuktskada).
- Reparation av balkonger pga. ruttnande virke.
- Traditionsenliga aktiviteter: städdagar, sommarfest och adventsfika.

För 2016 planeras följande:

- Vind Östergården: tilläggsisolering med lösull (redan utfört).
- Enligt den långsiktiga underhållsplanen bör garagen och soprummet renoveras och målningsarbeten på Östergårdens trädetaljer såsom vindskivor och takutsprång utföras.
- Byte av 34 år gamla värmepumpar i Östergården.
- Lagning av liten putsskada på yttervägg på Östergården.
- Genomgång av parhusens värmeöverförande delar, som det ankommer på föreningen att bekosta.
- Andra energisparande åtgärder, t ex byte av tätningslister, koll vindsisolering.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	587 167
Årets vinst	249 116
Summa:	836 283

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsätts 0,3 % av taxeringsvärdet	48 642
I ny räkning överförs	787 641
Summa:	836 283

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning inkl tilläggsupplysningar. *le*

Resultaträkning	Not	2015	2014
1 januari - 31 december			
Intäkter			
Årsavgifter lägenheter		1 220 172	1 220 172
P-platsavgifter		50 220	47 744
Värmeintäkter Östergården	9	55 128	65 149
Överlåtelseavgifter		2 002	1 554
Öresavrundningar		3	0
S:a intäkter		1 327 525	1 334 619
Kostnader			
Ekonomisk förvaltning inkl soc.avg.		10 000	0
Styrelsearvoden	9	15 996	23 994
Arbetsgivaravgifter	9	6 479	5 477
Revisionsarvoden		12 500	12 500
Administration		13 494	14 295
Taxebundna kostnader	1	220 213	202 334
Fastighetsskötsel	2,3	97 163	183 550
Kabel-TV		15 560	15 380
Försäkringspremier		36 050	60 031
Fastighetsavgift		97 184	91 889
Tillsynsavgift/åtg, myndighetskrav		15 455	3 840
S:a kostnader		540 094	613 290
Resultat före avskrivningar		787 431	721 329
Avskrivningar			
Avskrivning byggnader		265 000	265 000
Avskrivning markanläggning		6 960	6 960
S:a avskrivningar		271 960	271 960
Resultat efter avskrivningar		515 471	449 369
Finansiella intäkter			
Ränteintäkter		179	2 099
S:a finansiella intäkter		179	2 099
Finansiella kostnader			
Räntekostnader banklån		266 534	329 587
S:a finansiella kostnader		266 534	329 587
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		249 116	121 881
Årets resultat		249 116	121 881

Balansräkning	Not	151231	141231
---------------	-----	--------	--------

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	11 041 591	11 306 591
Mark	5	9 200 000	9 200 000
Markanläggning	6	41 668	48 628
Summa anläggningstillgångar		20 283 259	20 555 219

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 915	21 770
Förskottsbetalda kostnader		20 079	19 929
Summa kortfristiga fordringar		37 994	41 699

Kassa och bank

Checkräkningskonto		234 549	143 429
Sparkonto Företag		84 207	34 207
Placeringskonto		0	100 000
Summa kassa och bank		318 756	277 636

Summa omsättningstillgångar		356 750	319 335
------------------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		20 640 009	20 874 554
-------------------------	--	-------------------	-------------------

2

Eget kapital och skulder		Not	151231	141231
Eget kapital		7		
Bundet eget kapital				
Insatser			8 796 000	8 796 000
Summa bundet eget kapital			8 796 000	8 796 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat			587 167	513 892
Avsättning till yttre fond			236 187	187 581
Årets resultat			249 116	121 881
Summa fritt eget kapital			1 072 470	823 354
S:a Eget kapital			9 868 470	9 619 354
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Banklån	8		10 599 984	11 070 000
Summa långfristiga skulder			10 599 984	11 070 000
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder			38 116	39 989
Skatteskulder	9		0	7 679
Personalens källskatt o sociala avgifter			13 679	11 777
Förskottsbetalda avgifter			109 571	109 701
Övr upplupna kostnader/förutbetalda intäkter			10 189	16 054
Summa kortfristiga skulder			171 555	185 200
Summa Skulder			10 771 539	11 255 200
Summa eget kapital och skulder			20 640 009	20 874 554

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	13 854 000	13 854 000
Summa ställda säkerheter	13 854 000	13 854 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

a

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Avskrivning på föreningens byggnader har skett med 1,7 % på anskaffningsvärdet. Avskrivningsplanen följer den långsiktiga finansieringen och är beräknad på en avskrivningsperiod av 60 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar enligt plan på övriga anläggningstillgångar är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Följande avskrivningssatser har använts:

Inventarier	20 %
Markanläggning	5 %

Fordringarna har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

NOTER

1 Taxebundna kostnader	2015	2014
El	22 495	22 596
Uppvärmning	65 722	63 587
Vatten/Avlopp	101 525	86 349
Renhållning	30 471	29 802
	220 213	202 334

2 Fastighetsskötsel	2015	2014
Snöröjning	41 875	26 876
Trädgårdsskötsel	10 164	9 421
Löpande underhåll, se vidare Not 3	45 124	147 253
	97 163	183 550

3 Underhåll	2015	2014
Kostnaderna fördelade enligt följande:		
Löpande underhåll	45 125	147 253
Yttre reparationsfond	0	0
Summa:	45 125	147 253

4 Byggnader	151231	141231
--------------------	---------------	---------------

Ackumulerade anskaffningsvärden		
--	--	--

Ingående anskaffningsvärden	15 334 090	15 334 090
-----------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 334 090	15 334 090
---	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar		
-----------------------------------	--	--

Ingående avskrivningar	4 027 499	3 762 499
------------------------	-----------	-----------

Årets avskrivningar	265 000	265 000
---------------------	---------	---------

Utgående ackumulerade avskrivningar	4 292 499	4 027 499
--	------------------	------------------

Bokfört värde	11 041 591	11 306 591
----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde småhusenhet	8 136 000	8 124 000
----------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde hyreshusenhet	2 704 000	2 704 000
------------------------------	-----------	-----------

5 Mark	151231	141231
---------------	---------------	---------------

Ackumulerade anskaffningsvärden		
--	--	--

Ingående anskaffningsvärde	9 200 000	9 200 000
----------------------------	-----------	-----------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 200 000	9 200 000
---	------------------	------------------

Bokfört värde	9 200 000	9 200 000
----------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde småhusenhet	4 680 000	4 680 000
----------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde hyreshusenhet	694 000	694 000
------------------------------	---------	---------

6 Markanläggning	151231	141231
-------------------------	---------------	---------------

Ackumulerade anskaffningsvärden		
--	--	--

Ingående anskaffningsvärde	139 071	139 071
----------------------------	---------	---------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 071	139 071
---	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
---	--	--

Ingående avskrivningar	90 443	83 483
------------------------	--------	--------

Årets avskrivningar enligt plan	6 960	6 960
---------------------------------	-------	-------

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	97 403	90 443
--	---------------	---------------

Bokfört värde	41 668	48 628
----------------------	---------------	---------------

8

7 Eget kapital	Inbetalda Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	8 796 000	187 581	513 892	121 881
Disposition av föregående års resultat		48 606	73 275	- 121 881
Utnyttjad fond		0		
Årets resultat				249 116
Belopp vid årets utgång	8 796 000	236 187	587 167	249 116

8 Långfristiga skulder	151231	141231
Lån 31008158, 2,65 %, bundet till 2016-05-28	4 000 000	4 120 000
Lån 35188177, 2,10 %, bundet till 2017-06-28	3 300 004	3 400 000
Lån 35188193, 1,83 %, bundet till 2018-07-28	3 299 980	3 550 000
	10 599 984	11 070 000

9 Ändring periodiseringar/konton

T.o.m redovisningsår 2013 har:

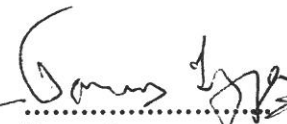
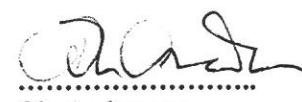
1) Värmeintäkterna avs Östergården reglerats i jan-febr året efter, men har sedan 2014 periodiserats så de hamnar på rätt år.

2) Styrelsearvodena avs andra halvåret har utbetalats jan-febr året efter. Arvodena har sedan 2014 utbetalats i december, så de hamnar på rätt år.

T.o.m redovisningsår 2014 har:

3) Fastighetsavgiften för december har legat som skatteskuld, ligger nu som upplupen kostnad

Södertälje, 2016-04-03
Brf Amiralen i Östertälje

			
Lars Ströman Ordförande	Tomas Langwagen Ledamot	Charlotte Langwagen-Axling Ledamot	Ola Andersson Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-04-04
Swedbjers Revision AB


Annika Swedbjers
Godkänd revisor


Liisa Forsman-Rosth
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Amiralen i Östertälje
Org.nr 769602-0598

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Amiralen i Östertälje för räkenskapsåret 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

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 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 BRF Amiralen i Östertäljes finansiella ställning per 2015-12-31 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. *R*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för BRF Amiralen i Östertälje för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om bostadsrättsföreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 har vi granskat om förslaget är förenligt enligt lagen om ekonomiska föreningar.

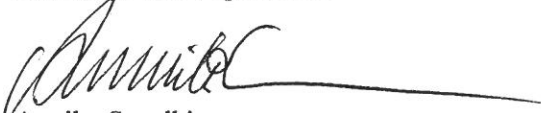
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

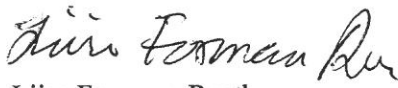
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Södertälje den 4 april 2016


Annika Swedbjör
Godkänd revisor


Liisa Forsman-Rosth
Internrevisor