

Årsredovisning
för
Brf Älvängen i Djurgårdsstaden
769625-8800

Räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Brf Älvängen i Djurgårdsstaden, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Ägarförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i Fastighets AB Färnebofjärden, 556835-6207. Brf Älvängen är således per balansdagen moderbolag till Fastighets AB Färnebofjärden.

Allmänt om verksamheten

Föreningen tecknade under 2013 ett entreprenadavtal med Einar Mattsson Projekt AB, 556789-4877, avseende uppförandet av flerfamiljshus omfattande 77 lägenheter samt ett entreprenadavtal avseende en lokal. Första inflyttning skedde sommaren 2014. Fakturering från Einar Mattsson Projekt AB och motsvarande aktivering av anläggningstillgången i föreningen skedde då entreprenaden avslutades den 31 juli 2015.

Under år 2016 kommer Fastighets AB Färnebofjärden att träda i frivillig likvidation som ett resultat av att tillgångar och skulder överlåtits till föreningen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

Föreningen är innehavare av byggnader och tomträtten till Färnebofjärden 1 i Norra Djurgårdsstaden. Byggnaderna har uppförts under 2013-2015. Inflyttning har skett successivt från 2014 och avslutades 2015. Slutbesiktningen genomfördes i juli och var klar 2015-07-31. Överlämningen till föreningen och den nya, förtroendevalda styrelsen, skulle ha skett redan under 2014 men senarelades på grund av att intrimningen av värme- och ventilationssystemet inte var klart.

Eftersom den slutliga avräkningen skedde först 2015-07-31 omfattar redovisat resultat 2015 endast perioden augusti-december. Nettot av intäkter och kostnader dessförinnan har bokats mot projektet.

Styrelse

Styrelsen för Brf Älvängen bestod fram till och med 31 augusti 2015 av representanter för Einar Mattsson: Björn Strid, Patrik Johansson och Per Jutner.

Den nuvarande styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvängen valdes av en extra ordinarie stämma den 31 augusti 2015 och består av Klara Jönsson, fastighetsansvarig, Linda Fors, kommunikation, Cathrin Olausson, ekonomi, Mathilda Stenman, sekreterare, Ingemar Larssons-Swall, suppleant, miljö och Anna Karin Källén, ordförande.

Revisorer

Extra ordinarie stämman beslutade att till revisionsföretag välja Ernst & Young som utser huvudansvarig revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Gunilla Runberg och Kaj Säf.

Årsavgifter och hyror

Föreningens resultat för verksamhetsåret visar överskott, exklusive avskrivningar, och några planer på avgiftshöjningar finns inte i dagsläget.

Planerade åtgärder för fortsättningen av 2016

- * Föreningens fokus är att se till att samtliga anmälda brister och utestående garantiärenden åtgärdas i samarbete med Einar Mattsson.
- * Att upprätta en plan för utveckling av gården.
- * Analys av ekonomin inkl. lånestrukturen.

Medlemsinformation

Nya medlemmar

Under perioden för nuvarande styrelses förvaltning har 3 bostadsrätter överlåtits i föreningen.

Lokaler

I föreningens byggnader finns 77 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en uthyrd lokal. Det finns 39 parkeringsplatser i garaget och två MC-platser tillkommer under våren 2016.

Fastighetens långsiktiga värde

Anläggningstillgångarna inklusive tomträtt och byggnader redovisas 2015-12-31 till 359 mkr enligt årsredovisningen 2015.

Föreningen följer den ekonomiska planen och har för avsikt att säkerställa det långsiktiga värdet på fastigheten genom en långsiktig plan för underhåll och ekonomisk förvaltning, genom proaktiv och långsiktig syn på underhåll och genom teknisk och ekonomisk förvaltning som ständigt uppdateras efter behov och prioriteringar. För ekonomin kan detta innebära omförhandlingar av lån, räntor och avtal.

Viktiga händelser under året

Den viktigaste händelsen under bokslutsåret 2015 var naturligtvis överlämningen från EM Projekt till den nyvalda styrelsen 2015-08-31. Den nyvalda styrelsen har haft ett överlämningsmöte med Einar Mattson Projekt i september, då övergripande frågor om förvaltningen redogjordes för.

Under hösten har styrelsen fokuserat på att sätta sig in i alla frågor kring fastighetsdriften, fel och garantiärenden, sophantering, gå igenom avtal och säkerställa löpande information till medlemmarna. För information använder föreningen personliga möten, tryckta nyhetsbrev, mejl, anslagstavla i hiss och föreningens slutna facebook-grupp.

Processen att ta över en nybyggd fastighet av denna storlek är inte utan utmaningar. De första två-tre åren i en nybyggd fastighets livstid innebär ofta en stor mängd byggtekniskt efterarbete, korrigeringar och icke förutsebara åtgärder. I ett område med en ekologisk vision som ställer stora krav på viktiga funktioner som hållbarhet, miljöfrågor, sophantering, trädgård, luft- och ljudkvalitet, trivsel med mera, har ribban dessutom satts högt.

Föreningen tog över ett flertal leverantörer av olika tjänster och ett 20-tal avtal som behöver administreras och skötas för att fastigheten ska fungera. Föreningen köper den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen av EM, medan ägarskapet och styrningen är föreningens ansvar.

Att lära känna fastigheten och bygga upp adekvat kunskap för långsiktig skötsel av fastigheten har tagit en stor del av styrelsens tid under hösten. Styrelsen har haft flera möten med förvaltare, tekniker, administrativ personal, ekonomer och ledande befattningshavare på EM för att reda ut olika bygg- och

fastighetsfrågor samt ett antal möten med ett urval av våra leverantörer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Den 10 mars hade styrelsen och högsta ledningen för EM Projekt ett möte där alla utestående garantiärenden och felanmälningar gick igenom. Föreningen är nu medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna Stockholm.

Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under perioden september- december genomfört bland annat:

- * Två nyhetsbrev till medlemmarna.
- * Informationsmöte med glögg på gården i december.
- * Startat samarbete med grannföreningen i form av en Trivselgrupp som nu löpande diskuterar skötsel och underhåll av gården.
- * Nytt avtal för trädgårdsskötsel och snöröjning tecknades med Två Smälänningar AB.
- * Ommöblering av miljörummet för att bli bättre anpassat till föreningens behov och justering av avtalet.
- * Tecknat avtal om antenn på taket för bättre mobilmottagning och inkomst till föreningen.
- * Styrelsen har noggrant följt upp att kvalitén på städningen följer avtal. Sett till att städning av garage genomförts.
- * Dessutom som nämnts många kontakter med EM om anmälda fel och brister angående bl.a. vattenskada på hiss, värme- och ventilationssystem, fukt och läckage samt produktfel.

Styrelsens förhållningssätt till underskott

Det slutliga resultatet efter avskrivningar uppvisar ett underskott. Detta underskott har uppstått då avgiftsnivån är satt till att täcka alla kostnader som genererar en utbetalning. Då avskrivningar inte är en utbetalning har styrelsen beslutat att inte låta debiterade avgifter omfatta avskrivningskostnaden. Likvida resultatet exklusive avskrivningskostnad, på 710 625 kronor, ger ett överskott på 593 170 kronor.

Det likvida överskott som föreningen kommer att generera, alltså resultatet efter finansnetto men före avskrivningar, givet det i dagsläget gynnsamma ränteläget, avser styrelsen att under en 2-3 års period disponera dels genom avsättning till den yttre fonden, dels till att påbörja en amortering av föreningens lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 218	0	0
Resultat efter finansiella poster	-117	0	1
Soliditet (%)	79,4	61,0	1,2

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	617
årets förlust	-117 455
	-116 838
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	70 500
i ny räkning överföres	-187 338
	-116 838

Företagets 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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 217 700	0
Summa rörelseintäkter		2 217 700	0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 249 446	0
Övriga externa kostnader		-69 164	0
Avskrivningar		-710 625	0
Summa fastighetskostnader		-2 029 235	0
Rörelseresultat		188 465	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-305 921	0
Summa finansiella poster		-305 920	0
Resultat efter finansiella poster		-117 455	0
Resultat före skatt		-117 455	0
Årets resultat		-117 455	0

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	359 449 375	185 189 230
Pågående nybyggnation		0	174 300 000
Summa materiella anläggningstillgångar		359 449 375	359 489 230
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	96 563	93 395
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 563	93 395
Summa anläggningstillgångar		359 545 938	359 582 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 609
Övriga kortfristiga fordringar		36 559	108 986 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	371 261	366 163
Summa kortfristiga fordringar		407 820	109 354 986
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 551 426	1 919 564
Summa kassa och bank		1 551 426	1 919 564
Summa omsättningstillgångar		1 959 246	111 274 550
SUMMA TILLGÅNGAR		361 505 184	470 857 175

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		287 160 000	287 160 000
Summa bundet eget kapital		287 160 000	287 160 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		617	617
Årets resultat		-117 455	0
Summa fritt eget kapital		-116 838	617
Summa eget kapital		287 043 162	287 160 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	73 100 000	0
Depositioner		73 000	73 000
Summa långfristiga skulder		73 173 000	73 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		183 757	252 916
Skulder till koncernföretag		96 556	314 675
Aktuella skatteskulder	9	436 224	545 454
Övriga kortfristiga skulder		15 754	182 128 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	556 731	381 733
Summa kortfristiga skulder		1 289 022	183 623 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		361 505 184	470 857 175

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	73 100 000	0
Summa ställda säkerheter	73 100 000	0

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar samt skulder har upptagits till anskaffningsvärde.

Föreningen är moderföretag till Fastighets AB Färnebofjärden, org.nr 556835-6207. Med stöd av reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap. 3§ upprättar föreningen ej någon koncernredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 610 000	0
Hyror lokaler	60 835	0
Hyror garage och parkeringsplatser	376 863	0
Övriga intäkter	170 002	0
	2 217 700	0

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskötsel	109 886	0
Snöröjning	4 513	0
Städning	49 771	0
Reparationer, underhåll	9 980	0
El	184 778	0
Fjärrvärme	91 847	0
Vatten	41 447	0
Sopor	15 170	0
Försäkringspremier	18 943	0
Tomträttsavgäld	523 052	0
Förvaltningsarvoden, fasta och tillkommande	107 980	0
Fastighetsskatt	90 880	0
Övriga kostnader	1 199	0
	1 249 446	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	305 871	0
Avikostnader	50	0
	305 921	0

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	359 489 230	183 388 650
Årets anskaffning	174 970 770	
Årets värdeöverföring		1 800 580
Pågående nybyggnation	-174 300 000	174 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 160 000	359 489 230
Årets avskrivningar	-710 625	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-710 625	
Utgående redovisat värde	359 449 375	359 489 230

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 395	93 395
Årets anskaffning	3 168	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 563	93 395
Utgående redovisat värde	96 563	93 395

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag:

Koncernföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde
Fastighets AB Färnebofjärden 556835-6207 / Stockholm	1 000	100	96 563

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Takskottning 2015/2016, garantisumma	4 700	6 879
Tomträttsavgäld	313 825	313 825
Larmcentral m.m.	2 803	0
Fastighetsförsäkring	49 933	45 459
	371 261	366 163

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	287 160 000	0	0	617	0
Disposition av föregående års resultat:		0	0	0	0
Årets resultat					-117 455
Belopp vid årets utgång	287 160 000	0	0	617	-117 455

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån, alla för närvarande utan amortering.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	0,97	2016-04-29	25 100 000	0
SBAB	1,05	2017-03-20	24 000 000	
SBAB	1,00	2016-04-29	24 000 000	0
			73 100 000	0

Not 9 Aktuella skatteskulder

	2015-12-31	2014-12-31
Årets skatt 2013	0	174
Fastighetsskatt 2014	545 280	545 280
Justering fastighetsskatt 2014	-327 168	0
Fastighetsskatt 2015	218 112	0
	436 224	545 454

I fastighetstaxeringen för 2016 kommer fastigheten att få värdeåret 2015, det året den färdigställdes, vilket innebär att föreningen fr.o.m. 2016 blir befriad från fastighetsavgift för bostäder i 15 år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda hyror	433 457	381 733
Styrelsearvoden enligt budget	67 100	0
El i december	44 500	0
Övriga upplupna kostnader	11 674	0
	556 731	381 733

Stockholm den 15 april 2016

Anna Karin Källén
Ordförande

Mathilda Stenman

Linda Fors

Klara Jönsson

Cathrin Olausson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor