

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Slottsträdgården

Org.nr. 769600-1226

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	10

CS
PB
JK
ED

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 1996-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Slottsparken. Föreningens andel är 60%. Samfälligheten förvaltar parkeringslängor, cykelförråd, föreningslokal, vägar och gemensamma vatten- och elanläggningar. Föreningen är även medlem i Farsta Slottsvik samfällighetsförening.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Eleonor Bergström

Patrik Bohlin

Per Rådeström

Signe Carolina Sölvelid

Jonna Engwall

Suppleanter:

Thage Johan Mikael Keysendal

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Nina Åström, Parameter Revision AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tolv lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Gustavsberg 1:397 samt 1:413, 1:414 och 1:415 i Värmdö.

Markareal för tomten uppgår till 5008 kvadratmeter. Fastigheten har 60 st. bostäder varav 3 st. är radhus och 57 st. är lägenheter.

Bostadsytorna uppgår totalt i föreningen till

3 674 kvadratmeter. Alla bostäderna är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten byggdes år 1996 och består av 5 flerbostadshus och 3 radhus.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlag 29 209 512 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt 2015 taxering till 48 617 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	34 391 000	14 226 000	48 617 000

Brf Slottsträdgården

Org.nr. 769600-1226

Flerårsjämförelse*

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 337 606	3 369 943	3 353 146	3 446 125
Res. efter finansiella poster	-194 854	-322 250	8 264	-81 855
Res. i % av nettoomsättningen	-5,83	-9,60		
Balansomslutning	46 513 292	46 768 932	47 070 789	47 010 024
Soliditet (%)	36,19	36,41	36,9	36,9
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 950	7 950	7 950	7 950
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,61	3,90	4,29	5,19
Årsavgift per kvm	762	762	762	762

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Värmepannan på Dlgv 10 har bytts ut.
- Balkongerna har säkrats upp i väntan på framtida renovering.
- Årsstämman hölls den 19:e maj 2015.
- Vi har bytt firma till Energivärme som hjälper oss med värmesystemen.
- Värmepannan på Dlgv 39 har bytts ut.
- Bergvärmeanläggning på Dlgv 1 har lagats.
- Styrelsen har påbörjat ett arbete med att kartlägga större kommande reparationer & underhåll.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 71 medlemmar. 2014-12-31 var medlemsantalet 73.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad vinst
årets förlust

2 521 896
-194 854
2 327 042

Styrelsen föreslår att
Avsättning till yttre underhållsfond
i ny räkning överföres

55 118
2 271 924
2 327 042

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

CS B
PK JCB

Brf Slottsträdgården

Org.nr. 769600-1226

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	3 337 606	3 353 353
Övriga rörelseintäkter		<u>20 372</u>	<u>16 591</u>
		3 357 978	3 369 944
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 914 628	-2 008 515
Personalkostnader		-94 134	-101 081
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-569 572</u>	<u>-443 183</u>
		-2 578 334	-2 552 779
Rörelseresultat		779 644	817 165
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		277	584
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-974 775</u>	<u>-1 139 999</u>
		-974 498	-1 139 415
Resultat efter finansiella poster		-194 854	-322 250
Årets resultat		<u>-194 854</u>	<u>-322 250</u>

CS PB
PR X \$

Brf Slottsträdgården

Org.nr. 769600-1226

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	3	<u>45 713 491</u>	<u>46 248 773</u>
		45 713 491	46 248 773

Summa anläggningstillgångar

45 713 491

46 248 773

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran		10 620	12 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>186 847</u>	<u>159 100</u>
		197 467	171 988

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>602 334</u>	<u>348 171</u>
Summa kassa och bank		602 334	348 171

Summa omsättningstillgångar

799 801

520 159

SUMMA TILLGÅNGAR**46 513 292****46 768 932**

Brf Slottsträdgården

Org.nr. 769600-1226

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 586 800	12 586 800
Fond för yttre underhåll		<u>1 921 610</u>	<u>1 866 492</u>
		14 508 410	14 453 292
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 521 896	2 899 264
Årets resultat		<u>-194 854</u>	<u>-322 250</u>
		2 327 042	2 577 014
Summa eget kapital		<u>16 835 452</u>	<u>17 030 306</u>
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		<u>29 209 512</u>	<u>29 209 512</u>
Summa långfristiga skulder		29 209 512	29 209 512
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		127 209	48 847
Övriga skulder		0	860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>341 119</u>	<u>479 407</u>
Summa kortfristiga skulder		468 328	529 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 513 292	46 768 932
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>37 205 233</u>	<u>37 205 233</u>
		37 205 233	37 205 233
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

7
JWP B
PKS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Standardförbättringar	10
Värmepump/Kylanläggning	20

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	2 800 605	2 800 608
	Vatten	11 904	27 648
	Flerbostadstillägg	525 096	525 096
		3 337 605	3 353 352

CS PB DB PR

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Övriga externa kostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Elavgifter	334 553	408 332
	Samfällighetsavg.	122 014	122 014
	Vatten och avlopp	659 383	583 342
	Hissar service	44 628	95 423
	Lokalvård	70 818	85 151
	Snöröjning	98 126	0
	Förbrukningsinventarier	0	4 957
	Trädgårdskostnader	35 150	17 754
	Förbrukningsmaterial etc	3 117	1 981
	Möteskostnader	2 488	4 611
	Telefon	2 343	1 547
	Revisionsarvode	23 488	18 624
	Redovisningstjänster	93 171	89 135
	Bankkostnader	8 527	8 087
	Övriga externa tjänster	7 862	72 869
	Rep/underhåll av inv.	0	3 197
	Fastighetsskatt	92 751	90 591
	Fastighetsförsäkring	56 633	55 880
	Rep/underhåll av fastighet	259 396	344 174
	Inkasso/betalningsföreläggande	180	0
	Postbefordran	0	655
	Tidningar/tidskrifter/facklitt	0	190
		1 914 628	2 008 514
Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	52 459 425	51 758 779
	Inköp	34 290	700 646
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 493 715	52 459 425
	Ingående avskrivningar	-6 210 652	-5 767 469
	Årets avskrivningar	-569 572	-443 184
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 780 224	-6 210 652
	Utgående redovisat värde	45 713 491	46 248 773
	Redovisat värde byggnader	36 194 671	36 729 953
	Redovisat värde mark	9 518 820	9 518 820
		45 713 491	46 248 773
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	48 617 000	48 617 000
	varav byggnader:	34 391 000	34 391 000
Not 4	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald telefonkostnad	650	495
	Förutbetald försäkring	18 952	18 727
	Förutbetald samfällighetsavgift	161 313	131 376
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	5 932	8 502
		186 847	159 100

CSr
PR
HB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 5 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	12 586 800	1 866 492	2 899 264
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering yttre fond		55 118	-55 118
Omföring föregående års resultat			-322 250
Årets förlust			-194 854
Belopp vid årets utgång	12 586 800	1 921 610	2 327 042

Not 6 Långfristiga skulder

Föreningens lån uppgår till 29 209 512 per 2015-12-31 och är placerade hos Nordea Hypotek AB enligt nedanstående:
Inga amorteringar har gjorts under 2015.

Lån 1: 9 509 512 är placerat till en fast ränta på 0,701% t.o.m 2017-04-19

Lån 2: 700 000 är placerat till en rörlig 3 mån ränta, f.n. 0,568%

Lån 3: 9 000 000 är placerat till en rörlig 3 mån ränta f.n 0,568%

Lån 4: 10 000 000 är placerat till en rörlig 3 mån ränta f.n 0,568%

**Not 7 Upplupna kostnader/Förutbetalda
intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Vattenavräkning Slottsparken SFF	0	124 590
ELON oeg Vattenfall el	33 114	43 315
Lokalvård	5 799	5 523
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	39 500	39 726
Ränta	11 995	12 384
Vi Värmer underhållskostnad	0	24 193
Beräknat revisionsarvode	23 000	22 562
Upplupna bankkostnader	1 818	1 819
Förutbetalda avgifter o hyror	225 893	205 295
	341 119	479 407

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR**Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Gustavsberg 16 maj 2016



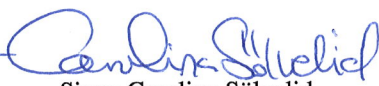
Eleonor Bergström



Patrik Bohlin



Per Daniel Rådeström



Signe Carolina Sölvelid



Jonna Engwall

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2016



Nina Åström

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slottsträdgården
Org.nr. 769600-1226

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsträdgården 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

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 Slottsträdgården 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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 17 maj 2016

Parameter Revision AB



Nina Åström
Auktoriserad revisor