

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Abisko 2

Org.nr 769623-0536



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08- 522 18 242 (kundtjänst)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2012-12-31 Bostads AB Abisko 2 som också var innehavare till tomträtten till fastigheten Stockholm Abisko 2. Bostads AB Abisko överlät 2013-01-15 tomträtten till fastigheten Stockholm Abisko 2 till bostadsrättsföreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på tomträtten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Jaktgatan 9-11. Fastigheten byggdes 2012-2014 och har åsatts värdeår 2013.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Abisko 2 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2015-12-31 824 164 kr. Avtalet gäller till och med 2020-04-01.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 3 714 kvm. I föreningen finns 4 egna garageplatser belägna i föreningens hus. Vidare förfogar föreningen över 16 garageplatser i det gemensamma garaget som utnyttjas av fastigheterna Abisko 1-5. I dagsläget är det kö till garageplatser.

Lägenhetsfördelning
2 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
25 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 14 förråd som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan kommer föreningen att upprätta under år 2016. Planen kommer att uppdateras fortlöpande.

För **fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med A.S Underhåll AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-02. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-08-28.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet **medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 72. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut var 70. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

M

LA
BR
LW
HAT

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan-Åke Lindgren	Ordförande
Marcus Träff	Ledamot
Ola Winther	Ledamot
Louis Malmberg	Ledamot
Magnus Lind	Ledamot
Lena Jaakonantti	Suppleant
Andreas Augustsson	Suppleant

I oktober 2015 avgick Carina Ternert som styrelseledamot.

Till **revisor** har Ulf Sundborg, KPMG AB valts.

Valberedningen består av Esther Lundqvist och Frank Strand, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ordföranden och en av ledamöterna i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2015 är -2 861 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -1 422 Kkr. Viktigt att poängtera är att resultaträkningen för 2014 endast innehåller perioden efter avräkningstidpunkten, dvs juli till december. De flesta intäkter och kostnader ligger i samma nivå som ekonomisk plan.

Föreningens enskilt största kostnadspost, bortsett från avskrivningarna, är räntekostnaden vilket dock är lägre än ekonomisk plan vilket har ett samband med det lägre ränteläget som belastat föreningen.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 3 108 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 247 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 247 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Händelser efter räkenskapsåret

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan eller minst 20 kr per kvadratmeter bostadsyta i föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Den 16-17 mars och 4 april 2016 genomfördes en garantibesiktning (2 års) av fastigheten och lägenheterna. Besiktningen gjordes av ett oberoende besiktningsföretag, (Byggbesiktningar AB) varvid fel, bristfälligheter och anmärkningar dokumenterades. En plan fastställdes för att åtgärda garantifelen under maj-juni 2016.

M

LM
Ulf
OTC
CW

Flerårsöversikt

	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 929	1 432
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 861	-1 422
Soliditet, %	88	88
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 539	7 539
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	40 000	40 000
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,61	2,99
Fastighetens belåningsgrad, % **	12,04	11,88

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för år 2014 avser period efter avräkningstidpunkt, dvs juli till december.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 496 162
Årets resultat	-2 860 627
	<hr/>
	-4 356 789
Styrelsen föreslår:	
Till yttre fond avsätts	74 280
I ny räkning överförs	-4 431 069
	<hr/>
	-4 356 789

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

LM

UA LM
orc W
MÅL

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 928 709	1 429 977
Övriga rörelseintäkter		0	2 400
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>2 928 709</u>	<u>1 432 377</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 773 873	-800 485
Övriga externa kostnader	3	-175 134	-69 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 107 516</u>	<u>-1 566 530</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 056 523</u>	<u>-2 436 152</u>
Rörelseresultat		-2 127 814	-1 003 775
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		23	0
Räntekostnader		<u>-732 836</u>	<u>-418 107</u>
Summa finansiella poster		<u>-732 813</u>	<u>-418 107</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 860 627	-1 421 882
Årets resultat		-2 860 627	-1 421 882

LM

LM
UA ORC ORC
mm

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	232 540 954	235 648 470
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>232 540 954</u>	<u>235 648 470</u>
Summa anläggningstillgångar		232 540 954	235 648 470
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	35 271
Övriga fordringar		169 053	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>314 235</u>	<u>147 202</u>
Summa kortfristiga fordringar		483 288	182 473
Kassa och bank		515 511	919 578
Summa omsättningstillgångar		998 799	1 102 051
SUMMA TILLGÅNGAR		233 539 753	236 750 521

W

W LW
OR
CW
MA

BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	209 215 000	209 215 000
Yttre fond	74 280	0
Summa bundet eget kapital	<u>209 289 280</u>	<u>209 215 000</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 496 162	0
Årets resultat	-2 860 627	-1 421 882
Summa fritt eget kapital	<u>-4 356 789</u>	<u>-1 421 882</u>
Summa eget kapital	<u>204 932 491</u>	<u>207 793 118</u>
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Summa långfristiga skulder	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	29 004	0
Aktuell skatteskuld	173 540	0
Övriga skulder	0	504 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 <u>404 718</u>	<u>452 555</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>607 262</u>	<u>957 403</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	233 539 753	236 750 521
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>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
	<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

M

LM
GTC
CW
MPL

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande komponenter och avskrivningar tillämpas:

Komponent:	Andel:	Avskrivning:
Stomme och grund	30%	150 år
Värme och VS	12%	50 år
EI	8%	50 år
Fasad	8%	60 år
Fönster	3%	40 år
Yttertak	3%	40 år
Hiss	2%	40 år
Restpost	8%	75 år
Brf-havarnas ansvar	26%	100 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret (2013) befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår för lokaler om 1 % av lokaldelens taxeringsvärde.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Intäkterna redovisas i den period de avser.

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OK" and "LN".

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	2 599 326	1 274 271
	Hyresintäkt lokaler	65 893	28 000
	Hyresintäkter garage	69 488	38 250
	Intäkter el	179 733	82 792
	Övriga intäkter	14 269	6 664
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 928 709	1 429 977
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel, grundavtal	42 900	21 450
	Fastighetsel	329 196	153 645
	Fjärrvärme	157 195	87 974
	Vatten	35 490	28 809
	Sophämtning	69 615	0
	Städ	37 246	18 623
	Tomträttsavgäld	824 164	412 082
	Reparationer och underhåll	29 586	8 088
	Bredband	132 604	55 268
	Fastighetsförsäkring	40 631	18 119
	Fastighetsskatt	9 540	0
	Gemensamhetsanläggningar	42 438	-3 573
	Övriga driftkostnader	23 268	0
	Summa driftkostnader	1 773 873	800 485
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Kameral förvaltning, grundavtal	58 880	32 917
	Revisionsarvode	23 588	20 000
	Årsstämma & medlemsmöten	35 177	0
	Övriga externa kostnader	57 489	16 220
	Summa övriga externa kostnader	175 134	69 137

M

Ud
Lm
an
NAV

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	237 215 000	199 384 883
	Årets anskaffningar	0	37 830 117
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 215 000	237 215 000
	Ingående avskrivningar	-1 566 530	0
	Årets avskrivningar	-3 107 516	-1 566 530
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 674 046	-1 566 530
	Utgående redovisat värde	232 540 954	235 648 470
	Redovisat värde byggnader	232 540 954	235 648 470
	Summa redovisat värde	232 540 954	235 648 470

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	118 954 000	0
varav byggnader:	77 954 000	0

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbet försäkringspremier	4 814	4 585
	Förutbet tomträttsavgäld	206 041	0
	Uppl intäkt garage	15 300	57 375
	Uppl intäkt el	77 048	74 044
	Övr förutbet kostn o uppl int	11 032	11 198
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	314 235	147 202

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 560 000	60 655 000	0	0	-1 421 882
Disp. av fg. års resultat beslut av föreningsstämma.			-1 496 162	74 280	1 421 882
Årets förlust					-2 860 627
Belopp vid årets utgång	148 560 000	60 655 000	-1 496 162	74 280	-2 860 627

W

LW CW
ERC
W

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering efter 5 år	28 000 000	28 000 000
	Summa långfristiga skulder	28 000 000	28 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Nordea Hypotek	2017-03-20	3,03	0	9 300 000
Nordea Hypotek	2018-03-20	3,37	0	9 300 000
Nordea Hypotek	2018-03-20	0,91	0	9 400 000
Summa långfristiga skulder				28 000 000

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	223 678	139 804
	Revision	20 000	20 000
	Kameral förvaltning	0	49 375
	Räntor fastighetslån	6 158	4 644
	EI	71 416	66 656
	Fjärrvärme	20 284	87 974
	Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	63 182	84 102
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	404 718	452 555

Stockholm 2016-05-27

Jan-Åke Lindgren
Ordförande

Marcus Träff

Ola Winther

Louis Malmberg

Magnus Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/6 2016.

KPMG AB

Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor

LM W
Ulf GR
MAD

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Abisko 2, org. nr 769623-0536

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Abisko 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

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 Brf Abisko 2s 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 15 juni 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Abisko 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

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.

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 ersättningskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 juni 2016

KPMG AB



Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor