

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Allén i Vallentuna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ingeborg Marie-Louis Andersson	Ledamot
Timo Rudi Karlsson	Ledamot
Britt Susanne Raanaes	Ledamot
Berit Kristina Strand	Ledamot

Ib Andersen	Suppleant
-------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG AB
Regina Heilman	Ordinarie Intern	

Valberedning

Karin Ekström	Sammankallande
---------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallentuna Prästgård 1:164	1952	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

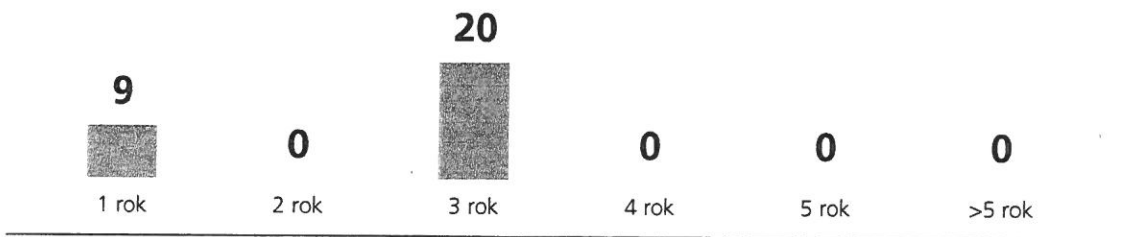
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 773 m², varav 1 608 m² utgör lägenhetsyta och 165 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

2 st tvättstugor

Källarförråd

Cykelrum
Styrelserum

Kommentar

En ny tvättstuga och en äldre tvättstuga som kommer att försvinna så småningom.
Varje lägenhet har ett källarförråd och ett vindförråd. Det finns också matkällarförråd.
Varje hus har ett cykelrum.
Styrelsen har ett rum i källaren som används vid styrelsemöten mm.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av trapphusen	2013
Byte av kall och varmvattenstammarna	2013
Relining	2011 - 2012
Dränering	2011 - 2012
Planerat underhåll	År
Genomgång ventilation	2014
översyn av friskluftsintag	2015
provtryckning av samtliga ventilationskanaler	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC ekonomisk förvaltning

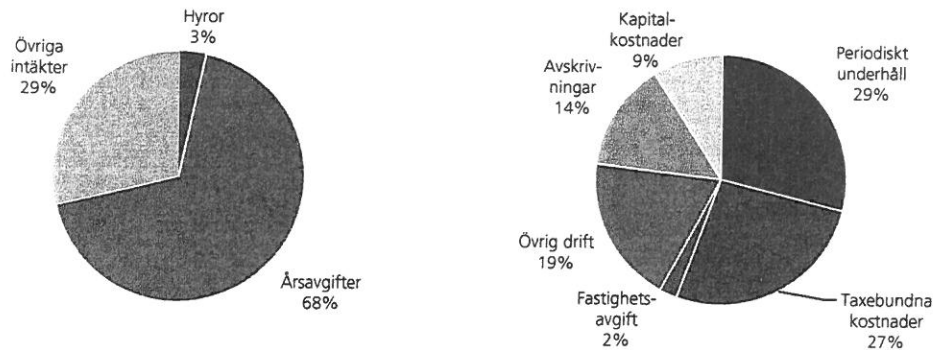
Föreningens ekonomi

Ett mindre lån har återbetalats

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 059 034	513 367
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 869 492	1 696 380
Finansiella intäkter	207	576
Minskning kortfristiga fordringar	0	52 821
Ökning av kortfristiga skulder	0	317 678
	1 869 699	2 067 455
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 512 448	1 319 026
Finansiella kostnader	175 817	189 658
Ökning av kortfristiga fordringar	51	0
Minskning av långfristiga skulder	263 104	13 104
Minskning av kortfristiga skulder	364 490	0
	2 315 910	1 521 788
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	612 823	1 059 034
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-446 211	545 667

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Samtliga lägenheter har fått x-tra luftintag installerat i vardagsrummet

En lägenhet har bytt ägare

Händelser efter året

Provtryckning av samtliga ventilationskanaler

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	790	790	790	790
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 662	3 826	3 834	2 591
Elkostnad/m ² totalyta	27	20	29	27
Värmekostnad/m ² totalyta	188	165	165	195
Vattenkostnad/m ² totalyta	58	54	58	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	107	124	84
Soliditet (%)	7	8	9	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-94	-87	-241	-137
Nettoomsättning (tkr)	1 333	1 332	1 330	1 327

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 608 m² bostäder och 165 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-93 820
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	211 016
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 111
summa balanserat resultat	66 085

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

162 934
229 019

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 332 621	1 332 046
Övriga rörelseintäkter	Not 2	536 871	364 334
Summa rörelseintäkter		1 869 492	1 696 380
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 360 681	-1 130 785
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 886	-131 038
Personalkostnader	Not 5	-59 881	-57 203
Avskrivningar	Not 6	-275 254	-275 235
Summa rörelsekostnader		-1 787 702	-1 594 262
RÖRELSERESULTAT		81 790	102 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207	576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 817	-189 658
Summa finansiella poster		-175 610	-189 082
ÅRETS RESULTAT		-93 820	-86 964

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	5 889 610	6 164 865
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 889 610	6 164 865
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 889 610	6 164 865
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	645 476	1 091 636
Summa kortfristiga fordringar	645 476	1 091 636
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	645 476	1 091 636
SUMMA TILLGÅNGAR	6 535 086	7 256 500

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		129 115	129 115
Fond för yttre underhåll	Not 11	260 484	209 373
Summa bundet eget kapital		389 599	338 488
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		159 906	297 980
Årets resultat		-93 820	-86 964
Summa fritt eget kapital		66 086	211 017
SUMMA EGET KAPITAL		455 684	549 504
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 888 504	6 151 608
Summa långfristiga skulder		5 888 504	6 151 608
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		59 376	430 441
Skatteskulder		4 876	5 572
Övriga skulder		2 504	3 244
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	124 142	116 131
Summa kortfristiga skulder		190 898	555 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 535 086	7 256 500
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	6 167 000	6 167 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Standardförbättringar	50 år	50 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Fasad	20 år	20 år
Stambyte	10-50 år	10-50 år
Yttre anläggning	20 år	20 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 269 696	1 269 696
	Hyror parkering	16 725	16 150
	Hyror garage	46 200	46 200
		1 332 621	1 332 046

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	536 871	364 334
		536 871	364 334

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	18 750	37 500
	Fastighetskötsel gård beställning	26 582	0
	Snöröjning/sandning	32 256	28 469
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 750
	Gemensamma utrymmen	50	0
	Serviceavtal	6 563	6 550
	Förbrukningsmateriel	2 357	1 514
		86 558	92 783
	Reparationer		
	Källare	5 464	0
	Lås	6 596	12 980
	VVS	1 298	5 357
		13 358	18 337
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	364 334
	VVS	536 871	0
	Ventilation	26 063	0
		562 934	364 334
	Taxebundna kostnader		
	El	47 278	35 043
	Värme	332 801	291 853
	Vatten	102 058	95 500
	Sophämtning/renhållning	37 532	28 676
		519 669	451 072
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	101 155	114 841
	Kabel-TV	33 020	46 185
		134 175	161 026
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 987	43 233
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 360 681	1 130 785

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Juridiska åtgärder	0	19 250
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	0
	Föreningskostnader	0	300
	Förvaltningsarvode	69 000	67 250
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	34 025
	Administration	828	973
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	9 240
		91 886	131 038

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 300	12 750
	Löner	37 975	37 975
	Sociala kostnader	8 506	6 478
	Övriga personalkostnader	100	0
		59 881	57 203
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Förbättringar	275 254	275 235
		275 254	275 235
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 054 444	9 054 444
	Utgående anskaffningsvärde	9 054 444	9 054 444
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 889 579	-2 614 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-275 254	-275 235
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 164 834	-2 889 579
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 889 610	6 164 865
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	355 000	355 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 983 000	11 983 000
	Taxeringsvärde mark	5 054 000	5 054 000
		17 037 000	17 037 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	16 243 000	16 243 000
	Lokaler	794 000	794 000
		17 037 000	17 037 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31	
	Accumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	101 298	101 298	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	101 298	101 298	
	Accumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-101 298	-101 298	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 298	-101 298	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31	
	Kundfordringar	23 724	23 724	
	Skattekonto	8 929	8 878	
	Klientmedel hos SBC	612 823	1 059 034	
		645 476	1 091 636	
Not 10	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Bundet eget kapital	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Inbetalda insatser	129 115	0	129 115
	Fond för yttre underhåll	260 484	51 111	209 373
	S:a bundet eget kapital	389 599	51 111	338 488
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	159 906	-51 111	297 980
	Årets resultat	-93 820	-93 820	-86 964
	S:a fritt eget kapital	66 086	-144 931	211 017
	S:a eget kapital	455 684	-93 820	549 504
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31	
	Vid årets början	209 373	294 939	
	Reservering enligt stadgar	51 111	51 111	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	25 823	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-162 500	
	Vid årets slut	260 484	209 373	

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsda
				g
Handelsbanken	0,000 %	0	250 000	
Handelsbanken	2,800 %	2 000 000	2 000 000	2016-01-30
Handelsbanken	3,150 %	1 296 896	1 296 896	2018-03-30
Handelsbanken	3,510 %	1 281 608	1 294 712	2018-09-30
Handelsbanken	2,280 %	1 310 000	1 310 000	2019-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 888 504	6 151 608	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		5 888 504	6 151 608	

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	12 839	13 223
	Avgifter och hyror	111 303	102 908
		124 142	116 131

Styrelsens underskrifter

VALLENTUNA den 21 / 3 2016

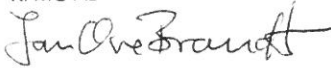

Ingeborg Marie-Louis Andersson
Ledamot


Timo Rudi Karlsson
Ledamot


Britt Susanne Raanaes
Ledamot


Berit Kristina Strand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2016

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Regina Heilman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Allén i Vallentuna, org. nr 716000-0019

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Allén i Vallentuna 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Allén i Vallentunas finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Allén i Vallentuna 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2016

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Regina Heilman