

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MONTROSE

Org. nr. 769614-4612

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2006-05-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-02 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Björknäs 1:861, Nacka kommun.
Adress: Vintervägen 1A, 132 41 Saltsjö-Boo

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 22 april 2015

Ordinarie:

Ewa Hellman	Ordförande
Titti Rapp	Ledamot
Pia Lindstedt Studer	Ledamot
Monica Hessler	Ledamot
Camilla Ekenberg	Ledamot

Suppleanter:

Kristina Bring
Eva Svenow
Billy Gustafsson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 22 april 2015

Ordinarie:

Titti Rapp	Ordförande
Ewa Hellman	Vice ordförande
Pia Lindstedt Studer	Ledamot
Camilla Ekenberg	Ledamot
Kristina Bring	Ledamot

Suppleanter:

Eva Svenow
Billy Gustafsson
Per Hägnefors

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

PWC AB
Mats Blomgren Auktoriserad revisor

Valberedning

Frida Ambrose

Ordinarie föreningsstämman hölls den 22 april 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Björknäs 1:861, Nacka kommun.

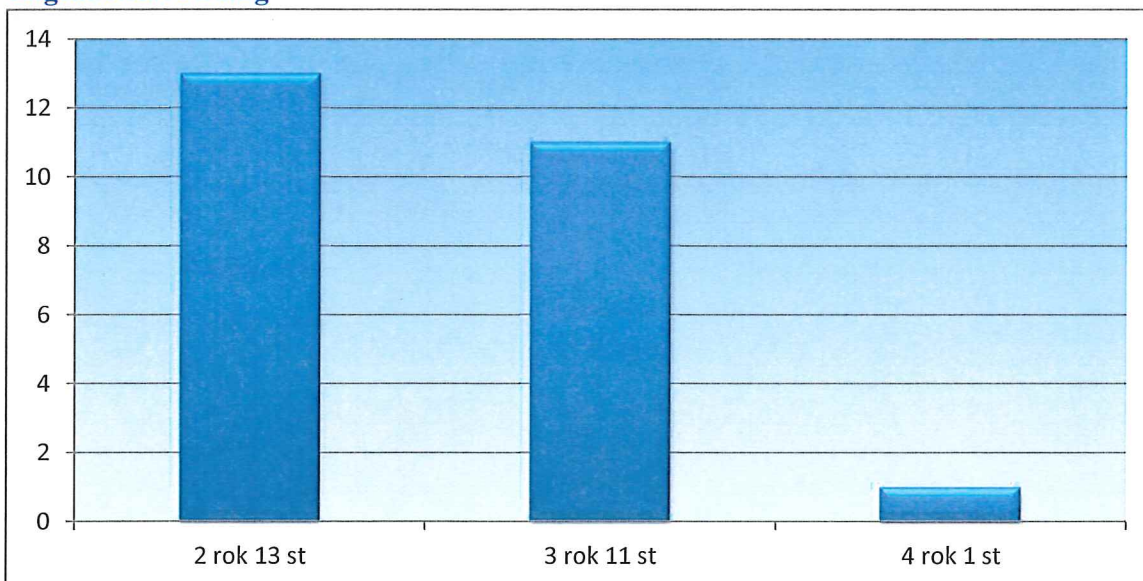
Nybyggnadsår och värdeår är 2007.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	28 000 000	28 000 000
Varav byggnader:	21 800 000	21 800 000
Varav mark:	6 200 000	6 200 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Alliance. Styrelsens ansvarsförsäkring ingår även i denna försäkring.

På fastigheten finns 3 stycken parkvillor om totalt 13 lägenheter samt ett punkthus om 12 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 1 785 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Bostadsrättsföreningen Montrose
769614-4612

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF
Fastighetsskötsel	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF
Städning	Neonia AB
Markskötsel	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF
Snöröjning	Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB, AFF
Hissavtal	Schindler Hiss AB
Bredband/Kabel-TV	Ownit bredband AB / Canal Digital Kabel-TV AB
El	Boo Energi AB
Värme	Nacka Kommun
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

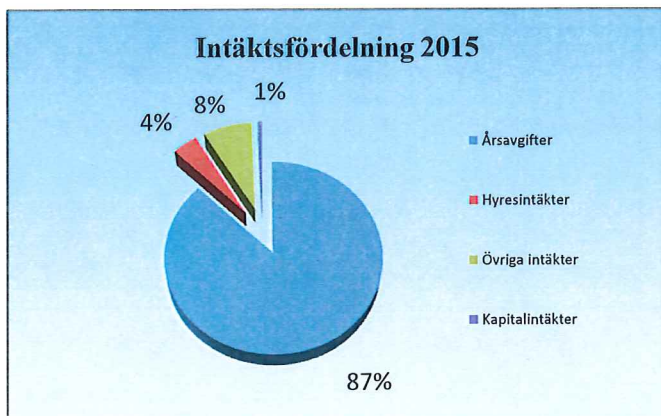
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

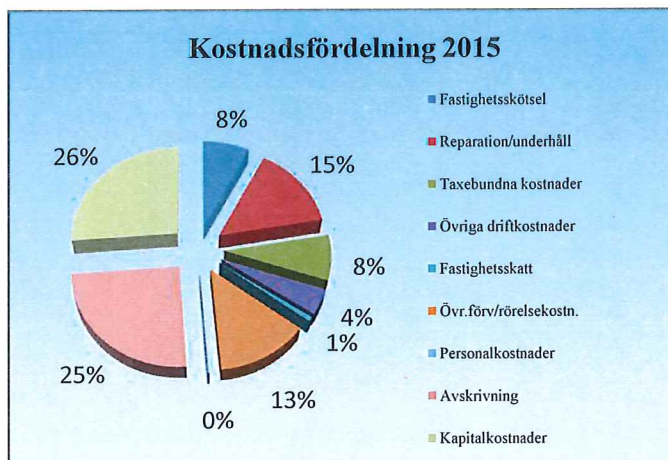
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	1 455 136	1 493 692
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-809 529	-704 558
Kapitalkostnader	-587 190	-660 722
Slitagekostnader	-53 500	-53 550
	4 918	74 862



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 272
Hysesintäkter	60
Övriga intäkter	115
Kapitalintäkter	9
Summa	1 455

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	165
Reparation/underhåll	324
Taxebundna kostnader	173
Övriga driftkostnader	97
Fastighetsskatt	16
Övr.förv/rörelsekostn.	293
Personalkostnader	6
Avskrivning	546
Kapitalkostnader	573
Summa	2 192



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En underhållsplan har upprättats och den kommer att vara underlag till framtida underhåll och avsättningar för underhåll/reparationer. Soprummet har försetts med ytterligare kärl för källsortering så nu finns möjlighet att sortera tidningar, kartonger, glas, plast och metall. Parkeringsplatserna målades om så att varje plats blev bredare, samtidigt flyttades gångvägen till busshållplatsen på Värmdövägen så att den nu finns intill soprummet. Stamspolning har skett i samtliga hus. Inköp av sandlåda samt picnic-bänk har skett. Nytt fläktsystem har installerats i hus 1A. Garantibesiktning av fasaderna har utförts av Tresson och Besiktningsman.se.

Väsentligt planerat arbete som kommer att ske/har skett 2016.

Åtgärder enligt underhållsplanen, t.ex. målningsarbeten, dammbindning golvytor i förråd och soprum. Planer på inglasning av balkonger kommer att diskuteras och beslutas på Årsstämman den 19 maj 2016. Även en ev isolering av vinden i fastighet 1A skall diskuteras och beslutas. En energideklaration ska utföras.

Föreningens underhållsplan upprättades år 2015 och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm (=53 550 tkr totalt). Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 148 kr/kvm (=264 000 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 30 (f.å 31). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 331	1 328	1 308	1 259	1 259
Resultat efter fin. poster, tkr	-737	-555	-218	-887	-402
Balansomslutning, tkr	61 595	62 404	64 968	65 239	66 032
Soliditet, %	68%	69%	67%	67%	67%
Kassalikviditet, %	497%	489%	1117%	265%	611%
Snittränta, %	2,99%	3,22%	3,38%	3,57%	3,89%
Årsavgift, kr/kvm boyta	712	712	704	679	679
Lån, kr/kvm boyta	10 741	10 749	11 876	11 882	11 888
Ränta, kr/kvm boyta	321	364	401	424	463
El, kr/kvm	33	38	40	51	60
Vatten, kr/kvm	46	40	36	44	23

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-2 227 592
årets förlust	-736 752
	-2 964 344
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	53 550
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	210 450
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-262 700
i ny räkning överföres	-2 965 644
	-2 964 344

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 331 309	1 328 147
Övriga rörelseintäkter	2	114 839	135 202
Summa rörelseintäkter mm		1 446 148	1 463 348
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-773 596	-741 302
Övriga externa kostnader	4	-292 841	-111 422
Personalkostnader	5	-5 792	0
Avskrivningar		-546 166	-546 166
Summa rörelsekostnader		-1 618 395	-1 398 890
Rörelseresultat		-172 247	64 458
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 988	30 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 494	-649 524
Resultat efter finansiella poster		-736 752	-554 722
Årets resultat		-736 752	-554 722

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	60 251 098	60 797 264
		60 251 098	60 797 264
Summa anläggningstillgångar		60 251 098	60 797 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	112
Kundfordringar		0	136 990
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 185	50 421
		44 185	187 523
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 299 696	1 419 226
Summa omsättningstillgångar		1 343 881	1 606 748
SUMMA TILLGÅNGAR		61 594 979	62 404 012

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

44 960 000

44 960 000

Fond för yttre underhåll

170 284

264 950

Summa bundet eget kapital

45 130 284

45 224 950

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 227 592

-1 767 536

Årets resultat

-736 752

-554 722

Summa fritt eget kapital

-2 964 344

-2 322 258

Summa eget kapital

42 165 940

42 902 692

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

19 158 828

19 172 524

Summa långfristiga skulder

19 158 828

19 172 524

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 714

13 714

Leverantörsskulder

26 531

63 425

Skatteskulder

30 763

30 375

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

199 203

221 282

Summa kortfristiga skulder

270 211

328 796

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

61 594 979

62 404 012

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

23 250 000

23 250 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,0%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 271 796	1 271 796
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	59 513	56 351
		1 331 309	1 328 147
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	EI	37 503	50 004
	Bredbandsanslutning	72 000	72 000
	Överlåtelse- & pantavgifter	5 336	6 936
	Övriga intäkter	0	6 262
		114 839	135 202
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel	27 920	27 849
	Städ	20 300	36 809
	Hisservice	5 951	5 772
	Markskötsel	31 393	38 705
	Snöröjning/Halkbekämpning	78 176	42 334
	Förbrukningsmaterial	903	1 199
		164 643	152 668
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	-4 040	27 034
	Reparation hiss	3 820	2 165
	Reparation installationer	61 351	127 345
		61 131	156 544
	<i>Underhållskostnader</i>		
	Underhåll installationer	0	77 058
	Underhåll huskropp utv.	55 000	71 108
	Övrigt underhåll	207 700	0
		262 700	148 166
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	EI	58 242	68 681
	Vatten	81 780	70 788
	Sophämtning	33 019	22 953
		173 041	162 422
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	23 088	32 870
	Tv/Bredband	73 468	73 432
		96 556	106 302
	<i>Fastighetsavgift</i>		
	Fastighetsavgift	15 525	15 200
		15 525	15 200
	Totalt driftkostnader	773 596	741 302

Not 4 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	2 818	10 030
Konstaterade förluster	136 990	0
Revisionsarvode	26 625	25 000
Arvode ekonomisk förvaltning	33 802	33 658
Medlemsavgift organisationer	4 440	4 440
Övriga externa tjänster	86 202	28 252
Övriga omkostnader	1 964	10 042
	292 841	111 422

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>PWC AB</i>		
Revisionsuppdrag	26 625	25 000
	26 625	25 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Övriga personalkostnader	5 792	0
	5 792	0

Bostadsrättsföreningen Montrose
769614-4612

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	54 616 605	54 616 605
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 616 605	54 616 605
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 319 341	-773 175
	Årets avskrivningar	-546 166	-546 166
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 865 507	-1 319 341
	Mark		
	Ingående markvärde	7 500 000	7 500 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 500 000	7 500 000
	Utgående planenligt restvärde	60 251 098	60 797 264
	Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	21 800 000
	Taxeringsvärden mark	6 200 000	6 200 000
		28 000 000	28 000 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv/Bredband	20 862	18 367
	Försäkring	5 077	14 203
	Förvaltningsarvode	8 683	8 438
	Teknisk förvaltning	5 123	4 973
	Bostadsrätterna	4 440	4 440
		44 185	50 421

Bostadsrättsföreningen Montrose
769614-4612

Not 8 Likvida medel	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-736 752	-554 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	546 166	546 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-190 586	-8 556
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	143 338	3 159 055
Förändring av kortfristiga skulder	-58 585	4 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-105 833	3 154 865
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-13 696	-2 013 714
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 696	-2 013 714
Årets kassaflöde	-119 529	1 141 151
Likvida medel vid årets början	1 419 226	278 075
Likvida medel vid årets slut	1 299 696	1 419 226

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	44 960 000	0	44 960 000
Fond för yttre underhåll	264 950	-94 666 *	170 284
Balanserat resultat	-1 767 536	-460 056	-2 227 592
Resultat föregående år	-554 722	554 722	0
Årets resultat	0	-736 752	-736 752

* Avsättning enligt stämmobeslut 53 500

Ianspråktagande enligt stämmobeslut -148 166

-94 666

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	1,99%	2018-08-24	1 000 000	1 000 000
Swedbank AB	1,88%	2017-08-25	3 250 000	3 250 000
Swedbank AB	1,57%	2020-11-25	4 961 271	4 968 119
Swedbank AB	2,87%	2016-09-27	4 961 271	4 968 119
Swedbank AB	3,77%	2016-06-27	5 000 000	5 000 000
Nästa års amortering			-13 714	-13 714
			19 158 828	19 172 524

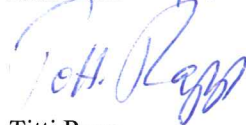
Årets amortering uppgår till ca 13 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 13 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långgivarna uppgå till ca 19 100 tkr.

MB

Bostadsrättsföreningen Montrose
769614-4612

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
	Förskott avgifter & hyror	109 290	106 720
	Räntekostnader	63 913	70 802
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	9 754
	Revisionsarvode	26 000	25 000
	El	0	9 006
		199 203	221 282

Nacka den 22 april 2016



Titti Rapp
Ordförande

Ewa Hellman
Vice ordförande



Pia Lindstedt Studer
Ledamot



Camilla Ekenberg
Ledamot



Kristina Bring
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2016
PWC AB



Mats Blomgren

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Montrose, org. nr 769614-4612

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Montrose 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Montrose 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

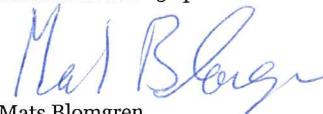
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2016



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor