

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLDÄCKET

Org. nr. 769621-3524

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2010-04-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-13 hos Bolagsverket.

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten: Båtklubben 3 i Stockholms kommun

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2015

Ordinarie:

Kenneth Seth Andersson	Ordförande
Bibbi Eriksen	Sekreterare
Karin Stark Ludvigsson	Kassör
Per Dückhow	Ledamot
Fredrik Lans Syverstad	Ledamot

Suppleanter:

Bengt Elison
Marie Jonsson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2015

Ordinarie:

Kenneth Seth Andersson	Ordförande
Bibbi Eriksen	Sekreterare
Karin Stark Ludvigsson	Kassör
Per Dückhow	Ledamot
Fredrik Lans Syverstad	Ledamot

Suppleanter:

Bengt Elison
Marie Jonsson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG AB	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Suppleant:

KPMG AB

Valberedning

Yngve Karlsson	Sammanställande
Joel Mårtensson	
Kerstin Ekbohm	
Sonja Westerblad	

Bostadsrättsföreningen Soldäcket
769621-3524

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Båtklubben 3 i Stockholms kommun

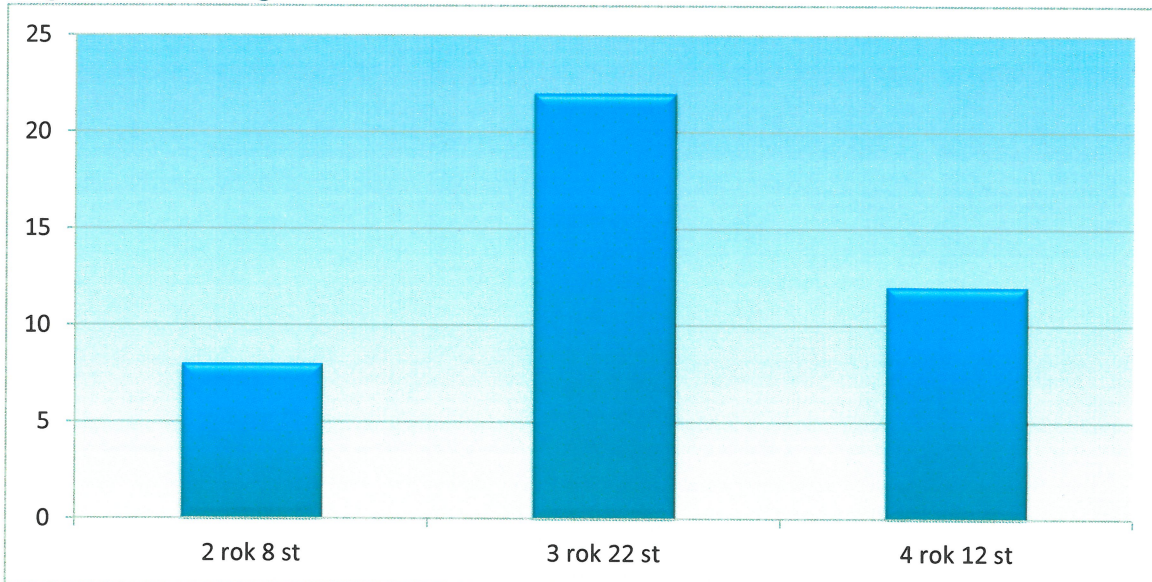
Nybyggnadsår och värdeår är 2011

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	112 800 000	112 800 000
Varav byggnader:	76 800 000	76 800 000
Varav mark:	36 000 000	36 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

På fastigheten finns två bostadshus i sex våningar innehållande 42 lägenheter. Den totala boytan uppgår till 3 488 kvm.

Lägenhetsfördelning



Bostadsrättsföreningen Soldäcket

769621-3524

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	NKG Tryggfastighet AB
Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	Blå Vägen Städ & Service AB
Markskötsel	Samfälligheten Båtklubben GA1
Snöröjning	Samfälligheten Båtklubben GA1
Hissavtal	Kone AB
Tv/bredband/telefoni	Ownit Broadband AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Sita Sverige
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

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.

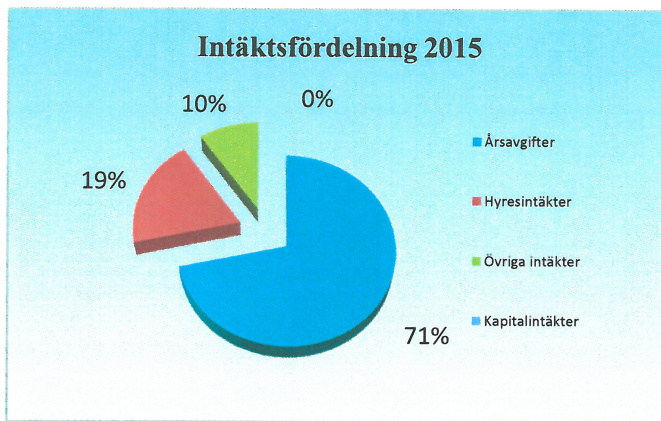
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

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

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

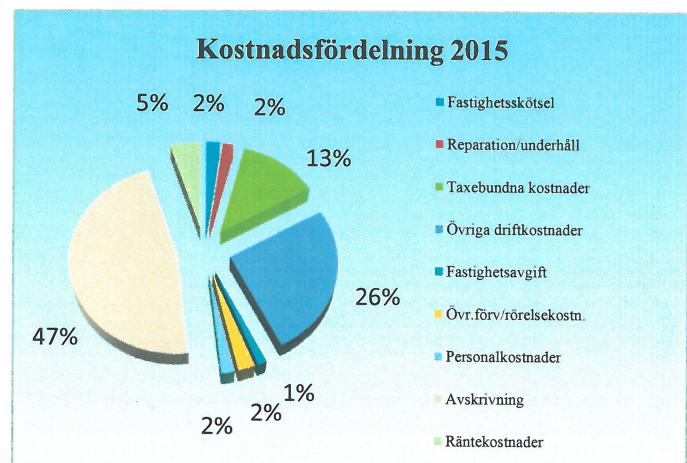
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	2 953 193	2 972 533
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-2 182 298	-2 103 045
Kapitalkostnader	-322 857	-357 890
Slitagekostnader	-104 640	-104 640
	343 398	406 958



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 112
Hyresintäkter	559
Övriga intäkter	282
Kapitalintäkter	0
Summa	2 953

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	96
Reparation/underhåll	79
Taxebundna kostnader	578
Övriga driftkostnader	1 176
Fastighetsavgift	58
Övr.förv/rörelsekostn.	111
Personalkostnader	84
Avskrivning	2 123
Räntekostnader	223
Summa	4 528



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen uppgraderat bredband till 1000 Mbit med tillkommande ny utrustning.

Föreningen gick med i Bostadsrätterna.

TVå av föreningens banklån har villkorsändrats och bundits i 5 år.

Föreningen har haft en gemensam städdag med sedvanlig förtäring.

Föreningen saknar underhållsplan. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 30 kr/kvm (=105 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har fyra lägenheter bytt ägare. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 78 (f.å 77). 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
Nettoomsättning, tkr	2 671	2 665	2 661	3 021
Resultat efter fin. poster, tkr	-1 575	-1 512	311	547
Balansomslutning, tkr	208 934	210 536	212 467	218 506
Soliditet, %	96%	96%	96%	93%
Kassalikviditet, %	362%	322%	194%	110%
Snittränta, %	2,97%	3,41%	3,58%	3,91%
Årsavgift, kr/kvm boyta	605	605	605	601
Lån, kr/kvm boyta	2 077	2 106	2 134	2 163
Ränta, kr/kvm boyta	62	72	77	85
Värme, kr/kvm	51	56	64	69
El, kr/kvm	56	60	68	46
Vatten, kr/kvm	15	-4	23	24

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-926 447
årets förlust	-1 575 062
	-2 501 509
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	104 640
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	0
i ny räkning överföres	-2 606 149
	-2 501 509

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
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	2 670 872	2 665 375
Övriga rörelseintäkter	2	282 327	307 155
Summa rörelseintäkter mm		2 953 199	2 972 530
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 987 887	-1 878 597
Övriga externa kostnader	4	-110 846	-150 309
Personalkostnader	5	-83 565	-74 139
Avskrivningar		-2 123 100	-2 123 100
Summa rörelsekostnader		-4 305 398	-4 226 145
Rörelseresultat		-1 352 199	-1 253 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-6	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 857	-257 890
Resultat efter finansiella poster		-1 575 062	-1 511 502
Årets resultat		-1 575 062	-1 511 502

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	207 857 800	209 980 900
		207 857 800	209 980 900
Summa anläggningstillgångar		207 857 800	209 980 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	383 803	399 863
		383 803	400 563
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	692 572	154 131
		692 572	154 131
Summa omsättningstillgångar		1 076 375	554 694
SUMMA TILLGÅNGAR		208 934 175	210 535 594

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	203 265 000	203 265 000
Fond för yttre underhåll	313 920	209 280
Summa bundet eget kapital	203 578 920	203 474 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-926 447	689 695
Årets resultat	-1 575 062	-1 511 502
Summa fritt eget kapital	-2 501 509	-821 807

Summa eget kapital

201 077 411 202 652 473

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	7 144 800	7 244 800
Summa långfristiga skulder		7 144 800	7 244 800

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		125 587	14 521
Skatteskulder		139 217	139 652
Övriga kortfristiga skulder		0	265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	347 160	383 883
Summa kortfristiga skulder		711 964	638 321

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

208 934 175 210 535 594

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		9 144 800	9 144 800
------------------------	--	-----------	-----------

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 föregående 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	2 111 976	2 111 976
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	558 896	553 399
		2 670 872	2 665 375
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	El	166 038	190 887
	Tv-avgift	105 840	105 840
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 456	10 003
	Övriga intäkter	-6	425
		282 328	307 155
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	49 470	39 405
	Städ	35 125	35 909
	Hisservice	11 698	11 729
	Markskötsel	0	6 253
	Förbrukningsmaterial	0	7 595
		96 293	100 891
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	33 236	25 155
	Reparation installationer	46 126	24 479
		79 362	49 634
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	256 010	275 529
	Fjärrvärme	236 109	255 476
	Vatten	67 800	-19 020
	Sophämtning	18 534	68 600
		578 454	580 585

Bostadsrättsföreningen Soldäcket
769621-3524

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkringar	40 207	38 241
Tomträttsavgäld	926 000	926 000
Samfällighetsförening	94 778	22 400
Tv/Bredband	114 794	102 846
	1 175 779	1 089 487

Fastighetskatt

Fastighetskatt lokaler	58 000	58 000
	58 000	58 000

Totalt driftkostnader

	1 987 888	1 878 597
--	------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

2015 **2014**

Förbrukningsinventarier	1 415	4 659
Revisionsarvode	16 266	15 511
Arvode ekonomisk förvaltning	51 635	50 504
Övriga externa tjänster	29 855	62 956
Övriga omkostnader	11 675	16 679
	110 846	150 309

Arvode och kostnadsersättning för revisionen

2015 **2014**

KPMG AB

Revisionsuppdrag	16 266	15 511
	16 266	15 511

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Personalkostnader

2015 **2014**

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Arvodet till styrelsen	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	23 565	14 139
	83 565	74 139

Bostadsrättsföreningen Soldäcket
769621-3524

Not 6 Byggnader och mark	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	212 310 000	166 136 800
Omföring mark	0	46 173 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 310 000	212 310 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 329 100	-206 000
Årets avskrivningar	-2 123 100	-2 123 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 452 200	-2 329 100
Mark		
Ingående markvärde	0	46 173 200
Omföring mark	0	-46 173 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående planenligt restvärde	207 857 800	209 980 900
Taxeringsvärden byggnader	76 800 000	76 800 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	112 800 000	112 800 000

Omföringen av markvärdet sker med anledning av att marken nyttjas med tomträtt och föreningen således inte äger marken. Anskaffningskostnaden för fastigheten hör till byggnaden i sin helhet och har tidigare år felaktigt klassificerats som mark. Detta påverkar inte den skatterättsliga synvinkeln på fastigheten då nyttjaren av denna tomträtt ändå skall taxeras som om de vore ägare av marken.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
Tv/Bredband	22 407	25 698
Försäkring	34 340	33 339
Förvaltningsarvode	5 200	12 896
Tomträttsavgäld	231 500	231 500
Uppluppen mediaförbrukning	77 335	83 409
Samfällighetsavgift	13 021	13 021
	383 803	399 863

Bostadsrättsföreningen Soldäcket
769621-3524

Not 8 Likvida medel	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 575 062	-1 511 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 123 100	2 123 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	548 038	611 598
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	16 760	-80 999
Förändring av kortfristiga skulder	73 643	-319 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	638 441	211 127
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-100 000	-100 000
Förändring checkräkningskredit	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	538 441	111 127
Likvida medel vid årets början	154 131	43 004
Likvida medel vid årets slut	692 572	154 131

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	203 265 000	0	203 265 000
Fond för yttre underhåll	209 280	104 640 *	313 920
Balanserat resultat	689 695	-1 616 142	-926 447
Resultat föregående år	-1 511 502	1 511 502	0
Årets resultat	0	-1 575 062	-1 575 062
		104 640	
		104 640	

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank AB	1,44%	2020-01-24	1 600 000	1 700 000
Swedbank AB	1,37%	2020-09-25	2 700 000	2 700 000
Swedbank AB	3,90%	2019-09-25	2 944 800	2 944 800
Nästa års amortering			-100 000	-100 000
			7 144 800	7 244 800

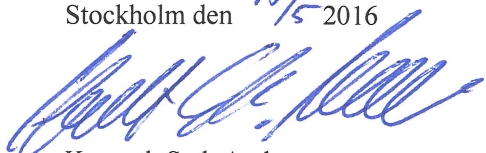
Årets amortering uppgår till ca 100 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 100 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långgivarna uppgå till ca 6 845 tkr.

Bostadsrättsföreningen Soldäcket
769621-3524

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	173 186	184 925
Räntekostnader	25 769	35 123
Styrelsearvode	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	18 852	14 139
Revisionsarvode	15 633	15 000
Fjärrvärme	26 321	30 831
El	27 399	28 421
Vatten	0	15 444
	347 160	383 883

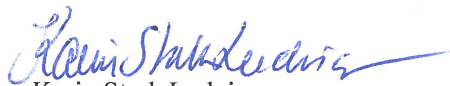
Stockholm den 15/5 2016



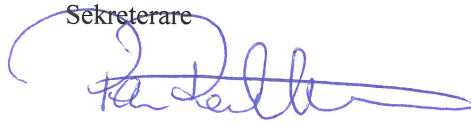
Kenneth Seth Andersson
Ordförande



Bibbi Eriksen
Sekreterare

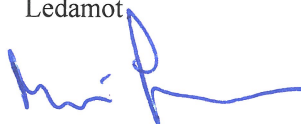


Karin Stark Ludvigsson
Kassör



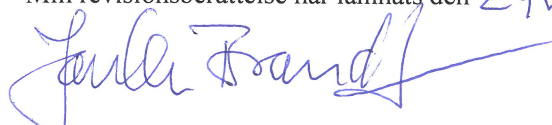
Per Dückhow
Ledamot

Avgått
Fredrik Lans Syverstad
Ledamot



Mari Jonsson
suppleant för Fredrik Lans Syverstad

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2016



KPMG AB
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Soldäcket, org. nr 769621-3524

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Soldäcket 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 Brf Soldäckets 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 Brf Soldäcket 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 revisions sed 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.

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 ersättningsskyldig 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 har 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 24 maj 2016

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor