

Årsredovisning
för
Brf Lötsjöhöjden

769613-7541

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Lötsjöhöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2007.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan 27 i Sundbybergs kommun under 2008. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning vintern/våren 2008/2009.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 6 våningar med souterrängplan med totalt 72 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 785 kvm. Föreningen disponerar 57 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
19 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har som komplement till fastighetsförsäkringen tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga boende.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Tulehöjden. Denna omfattar en undercentral, gator med tillbehör, såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Halv fastighetsavgift utgår under perioden 2015-2019.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 134 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 90 000 000 kr och markvärde 44 000 000 kr. Värdeår är 2009. *Ap*

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med AB Energibevakning. Det nuvarande avtalet har löptid fram till 2016-12-31. Föreningen har tecknat avtal om städning av gemensamma utrymmen med Maries Puts och Städ AB. Det nuvarande avtalet har en rullande löptid på 3 månader. För underhåll av föreningens hissar är ett heltäckande serviceavtal tecknat med Kone AB. Avtalet löper t o m 2016-12-31. Föreningen har, tillsammans med systerföreningen Tulehöjden, upphandlat skötsel av gräsmattor och planteringar samt snö- och halkbekämpning från AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 23 september 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 700 kr/kvm boyta per år.

Medlemsavgifterna har under året varit oförändrade jämfört med år 2014. Föreningens starkt positiva kassaflöde har möjliggjort avgiftsbefrielse för januari 2016.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt fastställd underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 april 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan Pelli	Ordförande
	Petter Edström	Vice ordförande
	Lars Björkman	Kassör
	Pamela Storr	Sekreterare
	Kristian Skotte	Ledamot t o m 2015-09-30

Suppleant Yvonne Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa. 

Revisorer

Karin Pettersson
BoRevision i Sverige AB

Ordinarie

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Suppleant

Valberedning

Martin Isaksson
Robert Valsjö

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen fattade våren 2015 beslut att behålla Sundbybergs Stadsnät, men att göra en gruppanslutning för bredband, vilket innebar att samtliga medlemmar erbjöds bredband i lägenheterna till en avsevärt lägre kostnad. Även en gruppanslutning till ett utvidgat basutbud för TV erbjöds. Medlemmarna erhöll sålunda ett utökat utbud till en lägre kostnad, vilket var styrelsens mål med upphandlingen. Anslutningen skedde den 10 juni för samtliga medlemmar. Samtliga avgifter till stadsnätet ingår i medlemsavgiften.

OVK-besiktning har under året genomförts. Felaktigheter i luftflödet påvisades i vissa lägenheter samt konstaterades att luftflödet var något för lågt generellt. Åtgärder vidtogs och ny besiktning genomfördes med godkänt resultat.

Styrelsen har under året låtit klä in föreningens två yttre cykelförråd. Syftet var att förhindra insyn och att utestänga regn, snö och skräp.

Ventilationsfilter har som vanligt upphandlats centralt och distribuerats till samtliga medlemmar.

Fastighetsfrågor

Årlig rondering av våra fastigheter har skett och plan för åtgärder upprättats. Planen innefattar åtgärder som mestadels rör slitage och löpande renoveringsbehov.

En genomgång med vår leverantör AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar som sköter våra gräsmattor och buskar har genomförts.

Vårt gemensamma grönområde

Föreningen har tillsammans med Brf Tulehöjden haft gemensam städdag vår och höst 2015. Trädgårdsarbeten har genomförts under året med målet att underlätta snöröjning och öka trivseln inom området.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2008. Radonmätning har utförts med godkända värden understigande normkrav. Energideklaration föreligger sedan tidigare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har tillsammans med Sundbybergs Stadsnät genomfört en undersökning bland medlemmarna med anledning av tidigare nämnd gruppanslutning av bredbandet och utökat TV-utbud. Syftet med undersökningen var att stämma av hur införandet genomfördes samt uppföljning av att man är nöjd med de produkter man erbjudits och att de fungerar på ett bra sätt.

Utfallet av undersökning utvisar att en mycket klar majoritet av medlemmarna är nöjda eller mycket

KS

nöjda med de tillhandahållna tjänsterna. Ett mindre antal medlemmar upplever sig ha problem med sina TV- eller bredbandsanläggningar. Feedback härom har lämnats till Stadsnätet för deras åtgärdande.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 114 (116) medlemmar. Under året har 11 medlemmar utträtt och 9 medlemmar tillträtt i föreningen vid 8 (11) överlåtelser. Genomsnittligt överlåtelsepris uppgår till 58 057 (45 609) kronor. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningen är sedan 2012-01-01 medlem i Bostadsrätterna.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	4 324	4 325	4 327	4 326	4 174
Resultat efter finans poster (tkr)	112	34	743	681	602
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 419	1 341	997	983	826
Soliditet (%)	79,70	79,06	78,75	78,26	77,52
Skuldränta (%)	2,18	2,70	3,15	3,36	3,09
Lån per kvm boyta (kr)	7 865	8 124	8 297	8 470	8 816
Fastighetens belåningsgrad (%)	20,05	20,70	21,00	21,40	22,20
Årsavgift per kvm (kr)	700	700	700	680	680

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat efter finansiella poster med avskrivningarna återlagda. Motsvarar ungefär nettokassaflöde före amorteringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån vid årets slut i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Årsavgifter per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

26

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 598 468
årets vinst	112 377
	2 710 845

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	298 000
i ny räkning överföres	2 412 845
	2 710 845

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. *mf*

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 324 369	3 987 571
Övriga rörelseintäkter		1	337 097
Summa rörelseintäkter		4 324 370	4 324 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 600 036	-1 432 479
Övriga externa kostnader	4	-195 263	-154 325
Personalkostnader och arvoden	5	-104 692	-103 925
Avskrivningar		-1 307 100	-1 307 125
Summa rörelsekostnader		-3 207 091	-2 997 854
Rörelseresultat		1 117 279	1 326 814
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		693	847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 005 595	-1 293 232
Summa finansiella poster		-1 004 902	-1 292 385
Resultat efter finansiella poster		112 377	34 429
Årets resultat		112 377	34 429

AS

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	226 204 200	227 511 300
Summa materiella anläggningstillgångar		226 204 200	227 511 300
Summa anläggningstillgångar		226 204 200	227 511 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 960	66 908
Övriga fordringar	7	535 330	949 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	189 241	141 105
Summa kortfristiga fordringar		782 531	1 157 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		467	467
Summa kassa och bank		467	467
Summa omsättningstillgångar		782 998	1 158 100
SUMMA TILLGÅNGAR		226 987 198	228 669 400

78

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkning	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 494 000	176 494 000
Fond för yttre underhåll		1 700 000	1 402 000
Summa bundet eget kapital		178 194 000	177 896 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 598 468	2 862 039
Årets resultat		112 377	34 429
Summa fritt eget kapital		2 710 845	2 896 468
Summa eget kapital		180 904 845	180 792 468
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	45 500 000	47 000 000
Summa långfristiga skulder		45 500 000	47 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		223 459	291 588
Skatteskulder		44 712	0
Övriga skulder		34 155	32 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	280 027	552 813
Summa kortfristiga skulder		582 353	876 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 987 198	228 669 400

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	53 569 000	53 569 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 120 år

Likviditetsanalys	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	112 377	34 429
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 307 100	1 307 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 419 477	1 341 554
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-24 369	29 707
Förändring av kortfristiga skulder	-294 579	95 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 100 529	1 466 369
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-1 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-399 471	466 369
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början	935 268	468 898
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut	535 797	935 267



Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	4 052 556	3 714 771
P-plats och garage	271 813	272 800
	4 324 369	3 987 571

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	40 908	41 513
Trädgårdsskötsel	102 076	104 285
Städning	75 915	76 663
Hyra av entrémattor	10 380	7 599
Snöröjning/sandning	86 993	62 931
Hisskostnader	55 079	53 459
Besiktningar	9 148	8 781
Reparationer	23 598	27 851
Trädgård och utemiljö	1 151	6 925
Planerat underhåll	58 140	30 688
OVK-besiktning	53 250	0
El	82 587	82 401
Värme	529 494	520 315
Vatten och avlopp	132 700	133 021
Avfallshantering	132 577	141 796
Försäkringskostnader	55 092	55 209
TV/Bredband	126 722	54 000
Förbrukningsmaterial	22 386	23 873
Övriga driftskostnader	1 841	1 168
	1 600 037	1 432 478

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	44 712	0
Telefon och porto	4 763	5 186
Revisionsarvode	18 613	18 250
Ekonomisk förvaltning	104 184	99 725
Förenings- och medlemsavgifter	6 300	6 300
Föreningsgemensamma kostnader	830	1 660
Bankkostnader	2 000	2 000
Kreditupplysningar	2 250	5 251
Mobiltelefon	490	753
IT-kostnader	3 362	2 018
Kontorsmaterial	308	805
Övriga externa kostnader	7 451	12 377
	195 263	154 325



Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	83 600	83 501
Sociala avgifter	21 092	20 424
	104 692	103 925

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 437 000	151 437 000
Ingående avskrivningar	-2 427 700	-1 120 575
Årets avskrivningar	-1 307 100	-1 307 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 734 800	-2 427 700
Redovisat värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående värde mark	78 502 000	78 502 000
Utgående redovisat värde	226 204 200	227 511 300
Taxeringsvärden byggnader	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	134 000 000	134 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	0	9
Övriga poster	0	14 810
Avräkningskonto förvaltare	535 330	934 801
	535 330	949 620



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	57 476	49 867
TV/Bredband	86 616	54 000
Ekonomisk förvaltning	27 984	27 671
Entrémattor	2 683	2 595
Hemsida	6 300	672
Medlemskap i Bostadsrätterna	2 925	6 300
Avfallshantering	5 257	0
	189 241	141 105

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	176 370 000	124 000	1 402 000	2 862 039	34 429
Disposition av föregående års resultat			298 000	-263 571	-34 429
Årets resultat					112 377
Belopp vid årets utgång	176 370 000	124 000	1 700 000	2 598 468	112 377

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek, rta 1,14%, löp 3 mån	3 500 000	5 000 000
Stadshypotek, rta 1,14%, löp 3 mån	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek, rta 1,46%, ffd 171201	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek, rta 3,10%, ffd 180301	10 000 000	10 000 000
	45 500 000	47 000 000

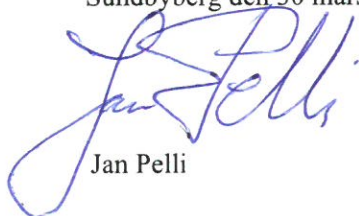
Räntesatser på 3 månaders lån är per 2015-12-31. Lånen är amorteringsfria. Årlig amortering sker med belopp ungefärligen motsvarande summan av årets avskrivningar och avsättning till yttre fond. Genomsnittlig räntesats på utestående lån är per balansdagen 1,69%.

RP

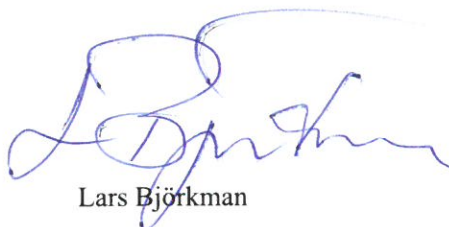
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	3 409	3 837
Snöröjning	6 906	5 630
Avfallshantering	0	2 704
Fastighetsel	7 441	8 098
Fjärrvärme	70 480	75 277
Upplupna räntekostnader	62 983	79 928
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Förskottsbetalda avgifter och hyror	33 057	339 339
Ersättning från Veidekke	20 000	20 000
Fjärrvärmeintäkt från Tulehöjden	57 751	0
	280 027	552 813

Sundbyberg den 30 mars 2016



Jan Pelli



Lars Björkman

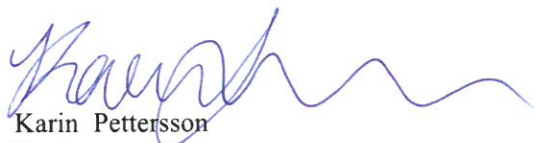


Petter Edström



Pamela Storr

Min revisionsberättelse har lämnats 13/4 2016



Karin Pettersson
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lötsjöhöjden org. nr. 769613-7541

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lötsjöhöjden 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 Brf Lötsjöhöjden 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 av 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.

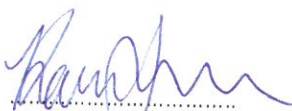
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 april 2016



Karin Pettersson
BoRevision AB