

Brf Råseglet 1
Org nr 769619-6984

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sven Albinsson	Ordförande	2017
Robin Yde	Vice Ordförande	2016 (Avflyttad)
Marcela Contardo	Sekreterare	2017
Maria Granath	Ledamot	2017 (Avflyttad)
Anna Magne	Ledamot	2016
Patrik Johansson	Suppleant	2016
Benjamin Blomberg	Suppleant	2016
Petter Alke	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning valdes Marita Grufvik, Marie Syberg och Joakim Öberg.

Föreningsstämman reserverade 88 800 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade 2011-02-22 fastigheten Råseglet 1 i Stockholm, Stockholms kommun med adress Ekenbergsvägen 118, 120, 122, 124 och 126. Föreningen höll 2010-11-22 en extra föreningsstämma där de huvudsakliga köpevillkoren för ett förvärv av fastigheten Råseglet 1 föredrogs. Röstning vidtogs och det antecknades att fler än 2/3 av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna i fastigheten gått med på beslutet, att dessa är medlemmar i föreningen och att således stämman fattat giltigt beslut om förvärvet. Beslutades om tillträde 22 februari 2011. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med en högdal i åtta våningar och en lågdal i tre våningar. Huset uppfördes 1947. Byggnaden rymmer 87 lägenheter och ett garage om 19 kvm.

Total boyta 4 129 m², garageyta 19 m². Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Från och med Januari 2016 har föreningen nytt försäkringsbolag, Nordeuropa Försäkring. Under räkenskapsåret har 13 överlåtelse skett.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har ett avtal med AMW Fastighetsvård AB om jour, fastighetsskötsel och snöröjning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta medför bland annat att värdet på föreningens byggnad har indelats i väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden för byggnaden och jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	3 008 040	3 138 350	3 140 260	2 708 770
Resultat efter finansiella poster	kr	70 347	-111 023	248 611	-927 066
Soliditet	%	76	75	75	73
Likviditet	%	1 003	473	463	228
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	657	656	640	554
Låneskuld per totala kvm	kr	5 813	5 813	5 814	6 047
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 827 156
Årets resultat	70 347
	<hr/>
	-1 756 809

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	150 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-206 064
I ny räkning balanseras	-1 700 745
	<hr/>
	-1 756 809

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	70 347
Dispositioner	56 064
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	126 411

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	441 554
---	---------

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 008 040	3 138 350
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 008 040	3 138 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 117 049	-1 546 621
Periodiskt underhåll	4	-206 064	-329 126
Övriga externa kostnader	5	-116 815	-165 720
Arvoden och personalkostnader	6	-112 458	-112 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-887 715	-579 992
Summa rörelsekostnader		-2 440 101	-2 733 812
Rörelseresultat		567 939	404 538
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	99 798	164 800
Finansiella kostnader		-597 390	-680 361
Summa finansiella poster		-497 592	-515 561
Resultat efter finansiella poster		70 347	-111 023
Årets resultat		70 347	-111 023
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		72 583	-111 023
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		206 064	329 126
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-150 000	-479 126
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		128 647	-261 023

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	96 350 897	95 326 013
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>96 350 897</u>	<u>95 326 013</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		8 600	8 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 600</u>	<u>8 600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>96 359 497</u>	<u>95 334 613</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		39 353	42 171
Övriga fordringar	9	7 731	1 323 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 390	61 492
Klientmedel i SHB		2 940 810	3 700 719
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 005 284</u>	<u>5 127 692</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 244 801	3 219 328
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 244 801</u>	<u>3 219 328</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 250 085</u>	<u>8 347 020</u>
Summa tillgångar		<u>102 609 582</u>	<u>103 681 633</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 082 000	72 082 000
Upplåtelseavgifter		7 163 752	7 163 752
Fond för yttre underhåll		497 618	347 618
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>79 743 370</u>	<u>79 593 370</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 827 156	-1 566 133
Årets resultat		70 347	-111 023
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 756 809</u>	<u>-1 677 156</u>
Summa eget kapital		<u>77 986 561</u>	<u>77 916 214</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	24 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>24 000 000</u>	<u>24 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111 154	114 166
Övriga skulder	12	5 663	1 124 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		506 204	527 253
Summa kortfristiga skulder		<u>623 021</u>	<u>1 765 419</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>102 609 582</u>	<u>103 681 633</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>32 000 000</u>	<u>32 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,68 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 509 440	2 505 086
Hyrer Garage	0	12 600
Hyrer bostäder	410 400	416 602
Driftskostnadsbidrag	88 200	211 680
Återförda reserveringar	0	10 046
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 008 040	3 156 014
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-17 664
Summa nettoomsättning	<u>3 008 040</u>	<u>3 138 350</u>

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	110 717	90 359
Reparationer, löpande underhåll	131 282	371 054
Elavgifter	85 966	107 258
Uppvärmning	395 538	616 175
Vatten och avlopp	89 589	51 807
Renhållning	76 927	86 815
Försäkringar	43 787	41 173
Kabel-TV / Internet	54 880	55 277
Övriga fastighetskostnader	20 865	21 442
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	107 498	105 262
Summa driftskostnader	<u>1 117 049</u>	<u>1 546 622</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Andrings- och tillägsarbete balkonger	98 695	0
Byte termostater	107 369	0
Fönsterrenovering	0	329 126
Summa periodiskt underhåll	<u>206 064</u>	<u>329 126</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Hyra av lokal	0	10 452
Förbrukningsinventarier	0	3 873
Kommunikation	562	150
Indrivning	1 012	3 939
Revision	12 750	9 200
Föreningsmöten	6 250	7 807
Ekonomisk och administrativ förvaltning	85 095	82 720
Övriga förvaltningskostnader	5 446	11 254
Konsultarvoden	0	30 625
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Summa övriga externa kostnader	<u>116 815</u>	<u>165 720</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	88 800	88 800
Sociala kostnader	23 658	23 553
Summa arvoden, personalkostnader	<u>112 458</u>	<u>112 353</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	42 098	113 777
Övriga ränteintäkter	25 578	51 023
Utdelningar	32 122	0
Summa finansiella intäkter	<u>99 798</u>	<u>164 800</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 815 232	51 853 107
Inköp/Aktiveringar	1 912 599	2 962 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 727 831	54 815 232
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 095 507	-515 515
Årets avskrivningar	-887 715	-579 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 983 222	-1 095 507
Utgående planenligt värde	<u>54 744 609</u>	<u>53 719 725</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 606 288	41 606 288
Utgående planenligt värde	41 606 288	41 606 288
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>96 350 897</u>	<u>95 326 013</u>

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 031 000	31 031 000
Taxeringsvärde mark	28 029 000	28 029 000
	<u>59 060 000</u>	<u>59 060 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	60 000	60 000
	<u>59 060 000</u>	<u>59 060 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	1 577	1 472
Skattefordringar	6 154	8 390
Övriga fordringar	0	1 313 448
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>7 731</u>	<u>1 323 310</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	72 082 000	7 163 752	347 618	-1 566 133	-111 023
Reservering till yttre fond			479 126	-479 126	
Ianspråktagande av yttre fond			-329 126	329 126	
Balansering av föregående års resultat				-111 023	111 023
Årets resultat					<u>72 583</u>
Belopp vid årets utgång	<u>72 082 000</u>	<u>7 163 752</u>	<u>497 618</u>	<u>-1 827 156</u>	<u>72 583</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	1,92	2019-12-13	8 500 000
SBAB	2,75	2016-12-14	8 500 000
SBAB	0,98	2017-01-13	7 000 000
Summa:			24 000 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			24 000 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			24 000 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skulder till andelshavare	0	1 124 000
Övriga kortfristiga skulder	3 563	0
Skulder till MBF	2 100	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>5 663</u>	<u>1 124 000</u>

Ekensberg 2016-04-18

Sven Albinsson
Ordförande



Marcela Contardo
Ledamot

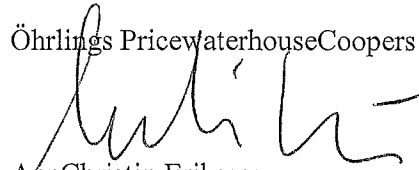


Anna Magne
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-26.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råseglet 1, org.nr 769619-6984

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råseglet 1 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 föreningens 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.

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 Bostadsrättsföreningen Råseglet 1 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 mig 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 ersättningsskyldig 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.

Västerås den 26 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor