

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stensnäs i Österåker avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	6
Noter	6-10

Styrelsens säte: Österåker

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Österåker Brevik 1:186 med gatuadress Stensnäsvägen 24.

1 rum och kök	2 st	63 kvm
2 rum och kök	4 st	207 kvm
3 rum och kök	18 st	1496 kvm
3,5 rum och kök	6 st	608 kvm
4 rum och kök	12 st	1287 kvm
5 rum och kök	4 st	650 kvm
<hr/>		
Tiotal byggnadsyta uppgår till	45 st	4311 kvm BOA

Föreningens lån har flyttas från Handelsbanken till Swedbank under 2015. Styrelsen har beslutat att räntan på föreningenslån skall vara rörlig tillsvidare.

Föreningen tecknade den 17 oktober 2013 ett totalentreprenadkontrakt avseende byggnation och tillhörande markarbeten med Portalen Bygg AB. Föreningen begärde hävning av ovanstående totalentreprenadkontrakt den 15 december 2015. Nytt entreprenadkontrakt med fast pris och nytt entreprenadkontrakt med rörligt pris har tecknats med Lars Norberg Consulting AB den 5 februari 2016 respektive den 18 februari 2016.

Fastigheten har under entreprenadtiden varit försäkrad genom entreprenörernas försorg.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa inkl försäkring av brygga.
Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen har under året gjort nedskrivning av byggnaden, genom att återföra del av tidigare gjord uppskrivning, då aktiverade projektkostnader överstiger projektkalkylen. Motsvarande belopp har föreningen kunnat återföra och minska skulden till Genova med. Minskningen av skulden redovisas som en finansiell intäkt i resultaträkningen. Genova har garanterat totalkostnaden för färdigställande av projektet till 232 360 tkr, vilket motsvarar ekonomisk plan.

Förvaltning

Avseende ekonomisk förvaltning har avtal tecknats med Mediator AB, till och med 2016-12-31.

Mediator AB har erhållit fullmakt att sköta pantsättningar, kreditupplysningar och godkänna medlemmar.

Utöver detta även sköta föreningen lägenhets- och medlemsregister.

Från och med 2016-04-01 kommer Mediator AB även utföra den ekonomiska förvaltningen som idag utförs av Genova Property Group.

Avseende teknisk förvaltning samt städning har avtal tecknats den 9 januari med SBC AB och gäller till och med 2018-01-19.

Styrelsen 2015

Styrelse till stämma 18 augusti 2015

Peter Bertilsson	Ledamot
Camilo Bossi	Ledamot
Bernt Gustavsson	Ledamot

Styrelse från stämma 18 augusti 2015

Peter Bertilsson	Ledamot	Omval
Camilo Bossi	Ledamot	Omval
Peter Bergman	Ledamot	Nyval
Pernilla Mossberg Starck	Ledamot	Nyval
Thomas Modéer	Ledamot	Nyval

Revisor

Mats Johansson

Revisor (Revisorshuset i Uppsala AB)

Föreningens firma tecknas av Peter Bergman i förening med en av ledamöterna.

Stämma och sammanträden

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden
Ordinarie föreningsstämma 18 augusti 2015

Avtal med leverantörer

Sophämtning	Roslangen Vatten AB
Snöröjning	Krusemarks Entreprenad
Kommunikationsnät/fiber	Stockholm Fiber
Bredband	Teknikbyrån
Tv	AB Sappa
EI	EON

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Genova Property Group fram till 2016-03-31. Från och med 2016-04-01 kommer Mediator utföra den ekonomiska förvaltningen.

Flerårsöversikt*

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 305	0	0	3 281
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-392	-1 164	-1 707	-84 887
Soliditet (%)	68,5%	21,9%	0,0%	0,0%

Förslag till resultatdisposition (Kronor)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat	-22 921 632
Årets resultat	-392 853
	-23 314 485
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-23 314 485
	-23 314 485

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning	1	1 305	0
Övriga rörelseintäkter		429	0
		1 734	0
<i>Rörelsens kostnader</i>	2,3		
Fastighetsskötsel	4	-1 088	-958
Fastighetsskatt	5	-230	-128
Övriga externa kostnader	6	-529	-77
Nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella anläggningstillgångar		-64 835	0
		-66 682	-1 163
Rörelseresultat		-64 948	-1 163
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	64 835	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-279	-1
		64 556	-1
Resultat efter finansiella poster		-392	-1 164
Resultat före skatt		-392	-1 164
Årets resultat		-392	-1 164

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader & Mark	10	59 083	123 918
Pågående projekt	11	173 777	131 377
		232 860	255 295
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	0	12 554
		0	12 554
Summa anläggningstillgångar		232 860	267 849
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106	0
Övriga fordringar	13	8 825	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58	0
		8 989	23
<i>Kassa och bank</i>			
		654	200
Summa omsättningstillgångar		9 643	223
SUMMA TILLGÅNGAR		242 503	268 072
Balansräkning			
	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		169 750	61 915
Uppskrivningsfond		19 583	84 418
		189 333	146 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-22 922	-86 593
Årets resultat		-392	-1 164
		-23 314	-87 757
Summa eget kapital		166 019	58 576
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	43 110	99 145
Övriga skulder	16	0	2 433
		43 110	101 578
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		166	0
Leverantörsskulder		2 666	3 456
Skulder till koncernföretag		0	12 510
Aktuella skatteskulder		26	6
Övriga skulder	13	30 408	91 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	108	803
		33 374	107 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 503	268 072
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	18	43 110	43 110
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Då färdigställandet av entreprenaden och projektet av fastigheterna skedde först i början av år 2016 har inga avskrivningar gjorts under räkenskapsåret. Lanspråktaga ytor kommer att skrivas av from 2016.

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Avgifter bostadsrätter	1 305	0
	1 305	0

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2015	2014
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0%	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Bevakningskostnader	-175	-29
El	-849	-605
Vatten	0	-100
Sophämtning	-64	-224
	-1 088	-958

Not 5 Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsskatt utifrån gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 10.

Efter att byggnaderna under 2015/2016 blir färdigställda kommer ett nytt taxeringsvärde åsättas fastigheten.

Bostäderna blir befriade från kommunal fastighetsavgift i 5 år.

Justering av tidigare års uppbokad fastighetsskatt har gjorts om 68 tkr.

Not 6 Övriga externakostnader

	2015	2014
Datakommunikation	-41	-12
Förvaltningskostnader	-37	-15
Revision	-15	-25
Konsultkostnader	0	-24
Nedskrivning av kundfordringar	-429	0
Lokalkostnader	-3	0
Bankkostnader	-4	-1
	-529	-77

Not 7 Resultat från koncernföretag

	2015	2014
Resultat vid avyttringar	12 554	0
Nedskrivningar	-12 554	0
	0	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Återföring av skulder	64 835	0
	64 835	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Övriga räntekostnader	-279	-1
	-279	-1

Not 10 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39 500	39 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	39 500	39 500
Ingående uppskrivningar	84 418	84 418
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-64 835	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	19 583	84 418
Utgående redovisat värde	59 083	123 918
	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärde:		
Byggnadsvärde	86 009	14 128
Markvärde	8 611	2 970
Summa Taxeringsvärde	94 620	17 098

Not 11 Pågående projekt

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	131 377	27 350
Inköp	42 400	104 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 777	131 377
Utgående redovisat värde	173 777	131 377

Not 12 Andelar i dotterföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 972	96 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 972	96 972
Ingående nedskrivningar	-84 418	-84 418
Årets nedskrivningar	-12 554	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-96 972	-84 418
Utgående redovisat värde	0	12 554

Specifikation av andelar i dotterföretag:

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Fårudden AB	100%	100%	50 000	0
				0

	Org.nr.	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Fårudden AB*	556840-0898	Stockholm	0	0

*Likvidation av Fårudden beslutades 2015-09-22.

Not 13 Övriga fordringar och Övriga skulder

Föreningens övriga fordringar och övriga skulder är, förutom en övrig skuld om 100 tkr, ställda mot bolag inom Genova-koncernen.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41	0
Övriga förutbetalda kostnader	17	0
	58	0

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2015-01-01	61 915	84 418	-86 594	-1 164	58 575
Överföring resultat föregående år	0	0	-1 164	1 164	0
Inbetalat under året	107 835	0	0	0	107 835
Justering av uppskrivningsfond	0	-64 835	64 835	0	0
Årets resultat	0	0	0	-392	-392
Utgående balans 2015-12-31	169 750	19 583	-22 922	-392	166 018

Not 16 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen		
Övriga skulder	0	2 432
	0	2 432
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	43 110	99 145
	43 110	99 145

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	31	778
Övriga upplupna kostnader	77	25
	108	803

Not 18 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	43 110	43 110
Summa ställda säkerheter	43 110	43 110

Österåker den

Peter Bergman

Camillo Bossi

Peter Bertilsson

Thomas Modéer

Pernilla Mossberg Starck

Min revisionsberättelse har lämnats den

Mats Johansson
Auktoriserad revisor