

Årsredovisning 2015

BRF KOSMOSGRÄND
769600-1861

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1994-03-28.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1998-12-17.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skälby 46:20 i Järfälla kommun, Stockholms län. Fastigheten byggdes 1996 av Siab AB. Total bostadsyta är 6 782 kvm.

På fastigheten finns 41 st bostadshus innehållande 74 st lägenheter varav 56 st i kedje- och parhus och 18 st i flerfamiljsvillor. Dessutom finns 24 st parkeringsplatser för flerfamiljsvillorna. Lägenheterna är belägna på Kosmosgränd och del av Orgonavägen.

Lägenhetsfördelning:

10 st - 2 rok	64 kvm
2 st - 3 rok	77 kvm
4 st - 4 rok	84 kvm
2 st - 4 rok	89 kvm
26 st - 4 rok	92 kvm
16 st - 4 rok	99 kvm
14 st - 5 rok	107 kvm

74 st

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa vid ADE-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-06-10 bestått av:

Henrik Severin	Ordförande
Anna Georgiadi	Kassör
Ulrika Franzén	Sekreterare
Angelos Gotosis	Drift
Zaynab Durukan Elouali	IT
Sandra Bygdén	Suppleant
Niklas Dargin	Suppleant
Eva Höggren	Suppleant
Eleanore Kring	Suppleant

Fram till stämman var Martin Saldenius ordinarie ledamot, Dimitris Siotis och Georgios Tselekidis var suppleanter.

Nya efter stämman var Ulrika Franzén (ordinarie ledamot) samt suppleanterna Sandra Bygdén, Niklas Dargin, Eva Höggren och Eleanore Kring.

Valberedning

Jan Lindevall och Ari Partanen.

Firmateckning

Föreningen tecknas 2 i förening av ordförande och kassör.

Revisorer

Eva Andersson Dverstorp Revisor Folkesson Råd & Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 st och avgående medlemmar under året var 17 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 st medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 st överlåtelse.

Lägenhetsförteckningen hanteras av Conzignus Hem och Fastighet AB.

Inga andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd krävs alltid från styrelsen vid andrahandsupplåtelse.

Utförda historiska underhåll

Under sommaren målades kvarvarande förrådsdörrar om.

Under hösten byttes gatulamporna ut till LED, med varmvitt sken, längs med Kosmosgränd.

Under året har 2 st vippdjur köpts in till lekparken samt 1 st fotbollsmål till den gemensamma gräsytan framför lekparken.

Några av sidorna på flerfamiljsvillorna har målats om under sommaren som ett försäkringsärend.

Under hösten införskaffades 6 st "kör-sakta" vägdockor som placerades ut längs Kosmosgränd för att hålla hastigheten nere i området.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva. Två städdagar har hållits (vår och höst) där medlemmarna själva fräschat upp gemensamma ytor.

Planerade underhåll

Under våren/sommaren 2016 kommer lekparken att målas om av medlemmarna själva för att hålla kostnaderna nere.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet och räntebetalningar samt för amortering av föreningens lån och fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Den bredbandsavgift som tagits ut av medlemmarna sedan januari 2014 slopades fr.o.m. maj 2015.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 016 082	5 087 639	4 982 741	4 983 384
Årsresultat	620 458	465 880	-1 234 119	341 654
Soliditet, %	21	20	19	20
Yttre fond	215 650	0	246 000	246 000
Bostadsyta, kvm	6 782	6 782	6 782	6 782
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	734	734	734
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 712	7 886	8 022	7 959

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	928 800
Årets resultat	620 458
Totalt	1 549 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	246 000
att från yttre fond i anspråk ta	-170 000
Balanseras i ny räkning	<u>1 473 258</u>
	1 549 258

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		5 016 079	5 087 640
Rörelseintäkter		3	-1
Summa rörelseintäkter		5 016 082	5 087 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 468 319	-1 287 437
Övriga externa kostnader	6	-121 583	-158 861
Personalkostnader	7	-82 137	-73 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-701 117	-701 117
Summa rörelsekostnader		-2 373 156	-2 221 283
Rörelseresultat		2 642 927	2 866 356
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		156	140
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 022 615	-2 400 616
Summa finansiella poster		-2 022 459	-2 400 476
Resultat efter finansiella poster		620 468	465 880
Årets resultat		620 468	465 880

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	65 500 535	66 201 652
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>65 500 535</i>	<i>66 201 652</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>65 500 535</i>	<i>66 201 652</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 605	67 563
Övriga fordringar	10	22 455	21 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	96 330	93 377
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>147 390</i>	<i>182 723</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 089 155	1 199 483
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 089 155</i>	<i>1 199 483</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 236 545</i>	<i>1 382 206</i>
Summa tillgångar		66 737 080	67 583 858

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 200 000	12 200 000
Fond för yttre underhåll		214 650	0
Summa bundet eget kapital		12 414 650	12 200 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		928 800	677 570
Årets resultat		620 468	465 880
Summa fritt eget kapital		1 549 268	1 143 450
Summa eget kapital		13 963 918	13 343 450
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	51 119 262	52 435 826
Summa långfristiga skulder		51 119 262	52 435 826
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 182 400	1 048 236
Leverantörsskulder		-21 649	276 094
Skatteskulder		7 647	28 666
Övriga kortfristiga skulder		20 895	15 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	464 607	436 407
Summa kortfristiga skulder		1 653 900	1 804 582
Summa eget kapital och skulder		66 737 080	67 583 858
Ställda säkerheter	15	74 400 000	74 400 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kosmosgränd har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 7 262 SEK per bostad samt 1 243 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Intäktsreduktion	-1 313	0
Kabel TV/Bredband	35 224	105 672
Sophämtning	3 008	2 808
Årsavgifter, bostäder	4 979 160	4 979 160
Övriga intäkter	3	-1
Summa	5 016 082	5 087 639

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Snöskottning	55 000	55 000
Städning och fastighetsskötsel	5 026	4 445
Trädgårdsarbete	7 963	5 540
Övrigt	23	0
Summa	68 012	64 985

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	169 689	31 350
Summa	169 689	31 350

Not 4, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	27 806	31 663
Sophämtning	178 861	168 701
Vatten	277 840	268 558
Summa	484 507	468 922

Not 5, Övriga driftskostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	108 119	103 408
Fastighetsskatt	429 046	420 178
Kabel-TV	199 384	198 595
Övrigt	9 562	0
Summa	746 111	722 181

Not 6, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	10 805	13 569
Juridiska kostnader	3 875	7 750
Kameral förvaltning	56 437	66 703
Revisionsarvoden	16 125	16 125
Övriga förvaltningskostnader	34 341	54 714
Summa	121 583	158 861

Not 7, Personalkostnader	2015	2014
Sociala avgifter	19 012	17 468
Styrelsearvoden	61 250	56 400
Övriga personalkostnader	1 875	0
Summa	82 137	73 868

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 020 315	2 395 464
Övriga räntekostnader	2 300	5 152
Summa	2 022 615	2 400 616

Not 9, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	84 351 841	84 351 841
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 351 841	84 351 841
Ingående ackumulerad avskrivning	-18 150 189	-17 449 072
Årets avskrivning	-701 117	-701 117
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 851 306	-18 150 189
Utgående restvärde enligt plan	65 500 535	66 201 652
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 400 000</i>	<i>2 400 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 782 000	44 734 000
Taxeringsvärde mark	34 593 000	34 593 000
Summa	77 375 000	79 327 000

Not 10, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	21 935	21 783
Övriga fordringar	520	0
Summa	22 455	21 783

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Kabel-TV	50 229	49 846
Kameral förvaltning	14 879	14 109
Övrigt	31 222	29 422
Summa	96 330	93 377

Not 12, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	12 200 000	-	-	12 200 000
Fond, yttre underhåll	0	-	214 650	214 650
Balanserat resultat	677 570	465 880	-214 650	928 800
Årets resultat	465 880	-465 880	620 458	620 458
Eget kapital	13 343 450	0	620 458	13 963 908

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
SBAB	2017-11-08	4,9 %	9 453 647	9 535 454
SBAB	2016-04-15	0,56 %	9 453 647	9 535 454
SBAB	2016-12-09	4,8 %	13 417 313	13 675 708
SBAB	2016-08-03	0,95 %	1 492 153	1 498 242
SBAB	2019-03-04	4,1 %	12 528 298	12 858 531
SBAB	2016-12-09	4,67 %	5 956 604	6 380 673
Summa			52 301 662	53 484 062
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>1 182 400</i>	<i>1 048 236</i>

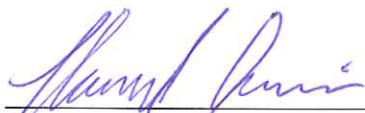
Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
El	2 785	4 018
Förutbetalda avgifter/hyror	415 190	418 137
Vatten	21 801	0
Övrigt	10 831	252
Summa	464 607	436 407

Not 15, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	74 400 000	74 400 000
Summa	74 400 000	74 400 000

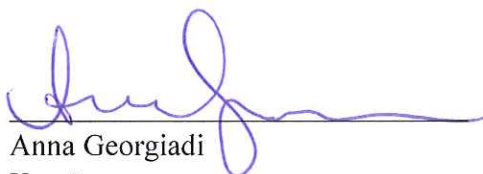
Underskrifter

12/5 JABFALLA

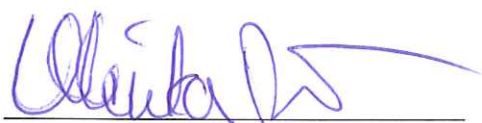
Ort och datum



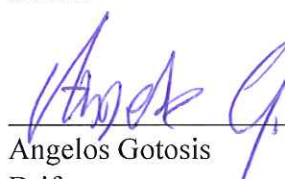
Henrik Severin
Ordförande



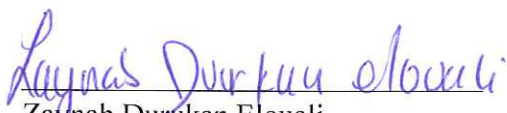
Anna Georgiadi
Kassör



Ulrika Franzén
Sekreterare



Angelos Gotosis
Drift



Zaynab Durukan Elouali
IT

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 16 , Uppsala



Folkesson Råd & Revision
Eva Andersson Dverstorp
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kosmosgränd
Org.nr. 769600-1861

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kosmosgränd 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 Kosmosgränd 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den

16/5 2016

Eva Andersson Dverstorp

Eva Andersson Dverstorp

Auktoriserad revisor