

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF Simba



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret	2
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	13

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket och Registreringsverket 2004.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 264:3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Föreningen förvärvade fastigheten 2010-03-10 för ombildning till bostadsrätter.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 61 bostadsrätter och fyra hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

21 st 1 rum och kök, 37 kvm.

42 st 3 rum och kök, 69 kvm.

2 st 3 rum och kök, 64 kvm.

Dessutom finns i fastigheten en lokal vilken upplåtes med hyresrätt samt sex garage och två förråd som hyrs ut till föreningens medlemmar. I fastighetens markplan (-1) finns två tvättstugor samt en föreningslokal.

Total bostadsyta: 3803 kvm Total lokalyta: 110 kvm.

Förtroendefunktioner

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-11 haft ett avhopp; Peter Renlund lämnade styrelsen i december 2015 på grund av utträde i föreningen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, därutöver har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

Ordinarie ledamöter

.5-12-02

Valberedning

sammankallande

I tur att avgå från sina funktioner vid ordinarie föreningsstämma 2016 är:

nkallande valberedning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Systematiskt brandskyddsarbete

För att uppfylla 2 kap. 2 § Lag (2003:778) om skydd mot olyckor och Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete (SRVFS 2004:3) är fastighetsägare och nyttjanderättshavare till byggnader och anläggningar skyldiga att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra och begränsa skadorna till följd av brand.

Åtgärder under 2015 har innefattat översyn av utrymningsskyltning, utrymningsbelysning, samt vissa mindre åtgärder i anslutning till tvättstuga. Armaturer i trapphus har bytts mot vägledande nödljusarmaturer enligt krav i BBR.

Styrelsen har också beslutat att samtliga branddörrar till trapphus skall bytas ut då de inte är rökgastäta. Arbetet kommer att utföras under våren 2016 av entreprenören Hagelins Bygg AB.

Värmesystem

Styrelsen beslutade under våren 2015 att inleda upphandling av entreprenad för byte av stamventiler, radiatortermostater och radiatorventiler med option på att byta samtliga radiatorer i fastigheten. Då den valda entreprenören tyvärr drog sig ur i slutskedet av förhandlingen och situationen inte bedömdes som konkurrensmässigt gynnsam, beslutade styrelsen vidare att göra om upphandlingen, denna gång med fokus på ett komplett byte. Styrelsen ämnar låta medlemmarna besluta i ärendet, antingen genom att kalla till extrastämma eller under ordinarie stämma 2016. Arbetet kan tidigast inledas i juni 2016.

Fastighets- och ansvarsförsäkring

Styrelsen beslutade under 2015 att inte förnya fastighets- och ansvarsförsäkringen hos Länsförsäkringar Stockholm, utan valde efter konkurrensutsättning av avtalet att teckna motsvarande försäkring hos Brandkontoret.

Den nya försäkringen innebär en rad förändringar i händelse av exempelvis vattenläckor och dylikt, vilka anses förmånliga och förenklar förfarandet när olyckan är framme, förutom att premien är lägre. Se mer information på brfsimba.se.

Övrigt

Markarbete på fastighetens norra sida slutfördes med ny ytbeläggning och cykelställ. Husets sockel bättringslagades i samband med markarbetena. Belysning runt huset har kompletterats och bytts ut.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 9st överlåtelse skett. Föreningen har själv upplåtit två före detta hyresrätter som bostadsrätter.

Styrelsen beslutade under 2015 att delegera beslut gällande andrahandsuthyrningar till Storholmen Förvaltning. Under 2015 har det beviljats 7 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy, som också efterlevs av Storholmen Förvaltning, för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs sedan 1 juli 2014 "skäl". Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 93 (89) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning ombesörjs av Storholmen Förvaltning AB.

Fastighetsskötsel utförs av Allgranth Fastighetsservice AB. Rondering sker var 14:e dag.

I huvudsak har föreningens mark och trädgårdsytor skötts om av medlemmarna under försommarens städdag, men vissa sysslor har utförts på beställning av Allgranth.

Städning av allmänna utrymmen har ombesörjs av L8 Städ AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Årsavgifter

Under 2016 kommer avtalsenliga hyreshöjningar att ske gällande föreningens hyresrätter. Inga avgiftsförändringar planeras gällande bostadsrätterna.

Föreningsfrågor

Föreningens hemsida hittar du på www.brfsimba.se, och här ser vi till att informationen är så uppdaterad som möjligt. Föreningens brevlåda finns i entrén där även förslag och synpunkter kan lämnas. Lämna alltid namn och lägenhetsnummer, anonyma meddelanden åker i papperskorgen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 606	2 547	2 532	2 534	2 502
Resultat efter finansiella poster	-793	-460	-15	287	-24
Reservering yttre rep. fond	162	118	118	118	118
Saldo yttre rep. Fond	678	472	354	236	118
Lån per kvm yta	4 256	4 555	4 588	5 049	4 733
Kassalikviditet	803	106	168	215	313
Soliditet (%)	82	80	80	78	79
Hyra hyresrätter kr/kvm	1 471	1 156	1 192	1 135	1 108
Årsavgifter bostäder kr/kvm	585	595	594	595	571

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-884 552
årets förlust	-793 287
	-1 677 839

disponeras så att	
till yttre reparationsfond avsätts	161 922
i ny räkning överföres	-1 839 761
	-1 677 839

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 605 936	2 547 096
Övriga rörelseintäkter	1	20 263	38 458
Summa rörelseintäkter		2 626 199	2 585 554
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-1 814 846	-1 611 215
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	4	-497 217	-200 938
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-641 092	-641 092
Summa rörelsekostnader		-2 953 155	-2 453 245
Rörelseresultat		-326 956	132 309
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3 591	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 740	-592 895
Summa finansiella poster		-466 331	-592 718
Resultat efter finansiella poster		-793 287	-460 409
Resultat före skatt		-793 287	-460 409
Årets resultat		-793 287	-460 409

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	87 363 632	87 996 308
Inventarier, verktyg och installationer	7	235 643	244 059
Summa materiella anläggningstillgångar		87 599 275	88 240 367
Summa anläggningstillgångar		87 599 275	88 240 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 425	3 658
Övriga fordringar	8	18 003	304 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	42 783	11 090
Summa kortfristiga fordringar		62 211	318 962
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 248 407	225 260
Summa kassa och bank		4 248 407	225 260
Summa omsättningstillgångar		4 310 618	544 222
SUMMA TILLGÅNGAR		91 909 893	88 784 589

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 760 500	68 145 500
Upplåtelseavgifter		6 426 328	3 011 143
Fond för yttre underhåll		677 913	515 991
Summa bundet eget kapital		76 864 741	71 672 634
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-884 552	-262 222
Årets resultat		-793 287	-460 409
Summa fritt eget kapital		-1 677 839	-722 631
Summa eget kapital		75 186 902	70 950 003
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 186 000	17 322 500
Summa långfristiga skulder		16 186 000	17 322 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		104 254	56 014
Skatteskulder		6 190	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	426 547	456 072
Summa kortfristiga skulder		536 991	512 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 909 893	88 784 589
Ställda säkerheter			
Ställda säkerheter		27 294 000	27 294 000
Summa ställda säkerheter		27 294 000	27 294 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

NOT 1

Rörelseintäkter

	2015	2014
Hyror, bostäder	264 817	293 586
Hyror, lokaler utan moms	61 735	61 736
Hyror, p-plats/garage	46 800	46 800
Årsavgifter, bostäder	2 118 888	2 113 344
Fastighetsskatt	11 740	11 740
Kabel-TV/Bredband	115 004	19 470
Uteblivna hyror, bostäder	-13 048	0
Debiterade avgifter	0	420
Övriga intäkter	11 371	8 693
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 892	29 765
	2 626 199	2 585 554

NOT 2

Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	164 457	145 634
Underhåll	224 501	280 495
	388 958	426 129

NOT 3

Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	48 823	51 479
Städning	84 481	126 558
Ekonomisk förvaltning	48 484	76 331
Besiktning/Serviceavtal	2 188	14 921
Fastighetsel	50 645	58 997
Uppvärmning	403 464	443 509
Vatten och avlopp	295 402	203 518
Sophämtning	50 727	46 016
Fastighetsförsäkringar	30 246	41 016
Hyressättningsavgift	0	3 834
Kabel-TV/Bredband	171 003	16 700
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	92 532	90 845
Snöröjning	29 937	11 362
Trädgårdsskötsel	14 533	0
Fastighetsskötsel beställningar	34 306	0
Självrisk	69 117	0
	1 425 888	1 185 086

NOT 4**Förvaltnings- och övriga externa kostnader**

	2015	2014
Styrelsearvode	95 788	88 800
Sociala avg. på styrelsea	29 884	32 150
Revisionsarvoden	0	1 000
Förvaltningskostnader	149 900	73 293
Projektarvoden	92 516	0
Mäklarprovisioner	68 800	0
Konstaterade hyresförluster	44 496	0
Lokalhyra	15 833	5 695
	497 217	200 938

NOT 5**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NOT 6**Byggnader och mark**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden byggnad	56 266 990	56 266 990
Nyanskaffningar	2 787 666	2 787 666
Mark	30 297 610	30 297 610
Utgående ackum. anskaffningsvärden	89 352 266	89 352 266
Ingående avskrivningar	-1 355 958	-723 282
Årets avskrivningar	-632 676	-632 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 988 634	-1 355 958
Utgående redovisat värde	87 363 632	87 996 308
Taxeringsvärden byggnader	30 756 000	30 756 000
Taxeringsvärden mark	23 218 000	23 218 000
	53 974 000	53 974 000

NOT 7**Inventarier, verktyg och installationer**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	252 475	252 475
Utgående ackum. anskaffningsvärden	252 475	252 475
Ingående avskrivningar	-8 416	
Årets avskrivningar	-8 416	-8 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 832	-8 416
Utgående redovisat värde	235 643	244 059

NOT 8**Övriga fordringar**

	2015	2014
Avräkning skattekonto	3 104	6
Skattefordringar	14 899	6 087
Avräkning Klientmedel ISS	0	298 121
	18 003	304 214

NOT 9**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2015	2014
Förutbetalda försäkringskostnader	4 665	6 920
Övriga interimsfordringar	37 230	4 170
Upplupna ränteintäkter	888	0
	42 783	11 090

NOT 10**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 145 500	3 011 143	515 991	-262 220	-460 409
Inbetald insats/upplåtelse	1 615 000	3 415 185			
Disposition av föregående års resultat:			161 922	-622 331	460 409
Årets resultat					-793 286
Belopp vid årets utgång	69 760 500	6 426 328	677 913	-884 551	-793 286

NOT 11**Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Länsförsäkringar	0,94	2018-03-30	5 823 500	6 823 500
Länsförsäkringar	2,9	2016-03-30	6 459 500	6 596 000
Länsförsäkringar	3,07	2016-09-30	3 903 000	3 903 000
			16 186 000	17 322 500

NOT 12**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Upplupna löner och arvode	79 085	79 085
Beräknade upplupna soc avgifter	28 500	28 500
Upplupna räntekostnader	30 157	49 239
Förutbetalda avgifter/hyror	228 083	212 053
Övriga interimsskulder	54 722	81 195
Beräknat arvode för revisor	6 000	6 000
	426 547	456 072

Stockholm den 11 / 4 2016

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2016

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Simba i Nacka kommun – den 9 maj 2016.
Org. Nr 769610-6504**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Simba, Nacka kommun för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Vid min granskning av protokoll från de styrelsemöten som genomförts under verksamhetsåret, framgår hur styrelsen arbetat, hanterat ärenden och tagit beslut.

Som föreningens revisor har jag inga anmärkningar på någon del av årsredovisningen. Den ger en riktig bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 10 mars 2016

Revisor