

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOBELIAN

Org. nr. 769626-8932

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2013-09-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-09 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: 35:326 Nacka kommun.
Adress: Anemonvägen 32-34, Nacka kommun

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 6 juni 2015

Ordinarie:

Jan-Erik Fransson	Ordförande
Yvonne Lindholm	Ledamot
Madelene Heinby	Ledamot

Suppleanter:

Brita Engvall

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 6 juni 2015

Ordinarie:

Jan-Erik Fransson	Ordförande
Yvonne Lindholm	Ledamot
Madelene Heinby	Ledamot

Suppleanter:

Brita Engvall

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

KPMG	
Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor

Suppleant:

KPMG

Ordinarie föreningsstämman hölls den 6 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 5 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Bostadsrättsföreningen Lobelian
769626-8932

Fastigheten

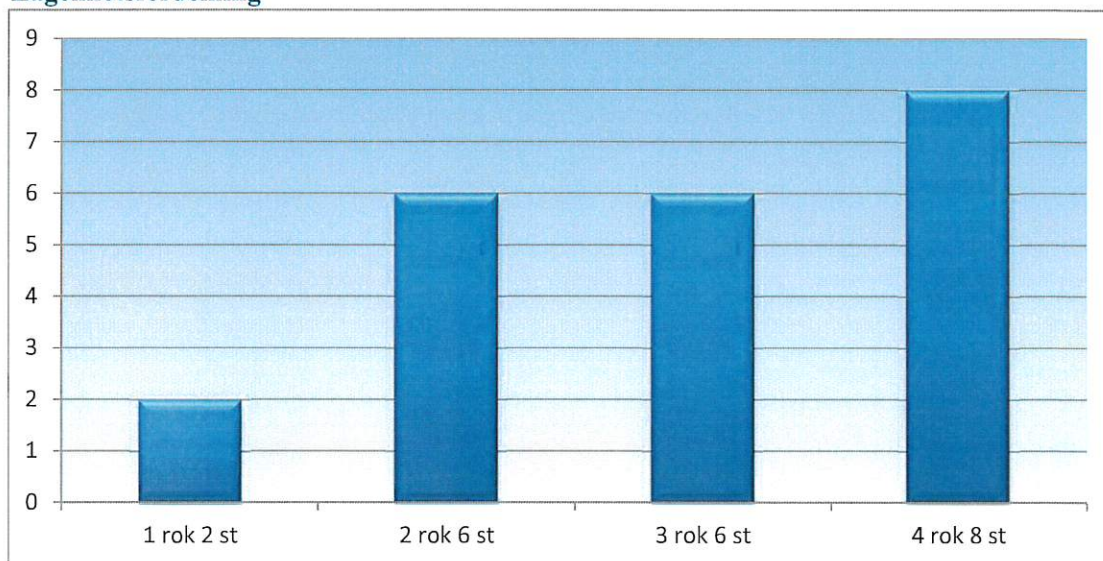
Fastighetsbeteckning: 35:326 Nacka kommun.

	Årets
Taxeringsvärde:	20 000 000
Varav byggnader:	12 400 000
Varav mark:	7 600 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring och och bostadsrättstillägg för medlemmarna.

På fastigheten finns 2 stycken bostadshus innehållande 22 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 1622 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	NKG Tryggfastighet AB
Städning	Aina's EcoCleaning AB
Kabel-TV	TeliaSonera
El	Nacka Energi
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Liselotte Lööf Miljö
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Resultaträkning är inte upprättad för 2015 då Småa AB har stått för samtliga kostnader och erhållit samtliga intäkter fram till avräkningsdatum 2015-11-30.

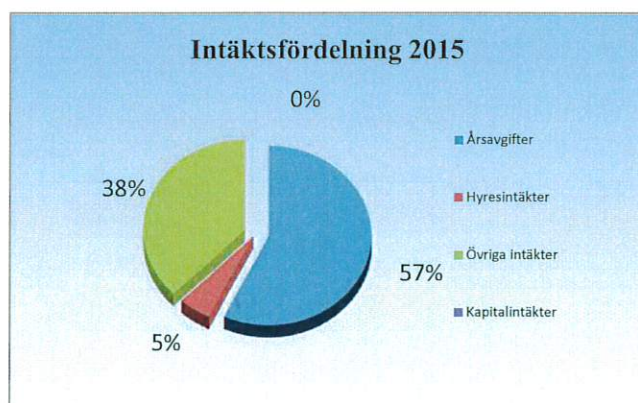
Slutlig anskaffningskostnad överensstämmer med beräknad kostnad angiven i ekonomisk plan.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

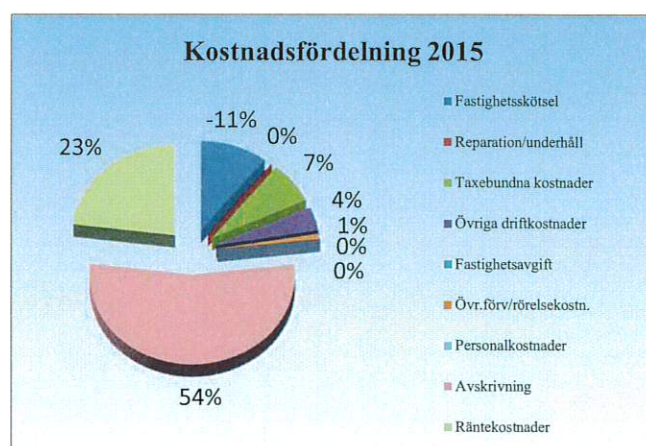
Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	96
Hyresintäkter	9
Övriga intäkter	63
Kapitalintäkter	0
Summa	168

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	-12
Reparation/underhåll	0
Taxebundna kostnader	8
Övriga driftkostnader	5
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	1
Personalkostnader	0
Avskrivning	60
Räntekostnader	26
Summa	88



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byggnationen av föreningens hus slutfördes under 2015 och bostadsrättshavarna har flyttat in etappvis från september till oktober. Entreprenaden godkändes vid slutbesiktningsmöte 2015-10-27. Garantitiden har jämkats med hänsyn till olika färdigställandetid och löper 5 år från 2015-10-27.

Föreningens lån slutplacerades i Swedbank 2015-11-23.

Föreningens samtliga 22 lägenheter uppläts med bostadsrätt under 2015.

Föreningen har 22 parkeringsplatser. Vid årsskiftet var 2 platser outhyrda.

Inga väsentliga arbeten planeras under 2016.

Medlemsinformation

Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 31 medlemmar.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	79 624
	79 624
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	6 083
i ny räkning överföres	
	79 624

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	104 466	0
Övriga rörelseintäkter	2	63 225	0
Summa rörelseintäkter mm		167 691	0
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 295	0
Övriga externa kostnader	4	-1 000	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-60 000	0
Summa rörelsekostnader		-62 295	0
Rörelseresultat		105 396	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 772	0
Resultat efter finansiella poster		79 624	0
Årets resultat		79 624	0

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	75 700 000	10 700 000
		75 700 000	10 700 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		75 750 000	10 750 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	27 524	0
		27 524	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		391 153	10 207
		391 153	10 207
Summa omsättningstillgångar		418 677	10 207
SUMMA TILLGÅNGAR		76 168 677	10 760 207

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

48 660 000

1 050 000

Upplåtelseavgifter

9 450 000

0

Summa bundet eget kapital

58 110 000

1 050 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

79 624

0

Summa fritt eget kapital

79 624

0

Summa eget kapital

58 189 624

1 050 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

17 700 000

0

Summa långfristiga skulder

17 700 000

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 139

0

Skatteskulder

80 000

0

Övriga kortfristiga skulder

50 676

9 710 207

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

145 238

0

Summa kortfristiga skulder

279 053

9 710 207

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

76 168 677

10 760 207

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

17 700 000

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015
Byggnader	1,0%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Avskrivningen sker från avräkningsdagen de 30 november 2015. Avskrivningstiden uppgår till 100 år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	95 816	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	8 650	0
		104 466	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Bredbandsanslutning	5 016	0
	Övriga intäkter	58 209	0
		63 225	0
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	2 413	0
	Förbrukningsmaterial	-14 214	0
		-11 801	0
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	Vatten	5 953	0
	Sophämtning	2 416	0
		8 369	0
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Tv/Bredband	4 727	0
		4 727	0
	Totalt driftkostnader	1 295	0

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	1 000	0
		1 000	0

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	1 000	0
	1 000	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Årets anskaffningsvärde	65 060 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 060 000	0
	Ackumulerade avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-60 000	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 000	0
	Mark		
	Ingående markvärde	10 700 000	0
	Årets anskaffningsvärde	0	10 700 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 700 000	10 700 000
	Utgående planenligt restvärde	75 700 000	10 700 000
	Taxeringsvärden byggnader	12 400 000	
	Taxeringsvärden mark	7 600 000	
		20 000 000	

Bostadsrättsföreningen Lobelian
769626-8932

Not 6	Andelar i koncernföretag			2015	2014
	Aktier i Leptit Holding AB (556935-3542)				
	Ägarnadel			100%	100%
	Ingående anskaffningsvärde			50 000	0
	Årets inköp/försäljning			0	6 950 000
	Redovisningen enligt RedU9			0	-6 900 000
	Utgående balans			50 000	50 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2015	2014
	Tv/Bredband			3 878	0
	Vattenavräkning			17 834	0
	Renhållning			5 812	0
				27 524	0
Not 8	Förändring av eget kapital				
		Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång	
	Medlemsinsatser	1 050 000	47 610 000	48 660 000	
	Upplåtelseavgifter	0	9 450 000	9 450 000	
	Årets resultat	0	79 624	79 624	
Not 9	Skulder till kreditinstitut			2015	2014
	Bank	%-sats	Villkorsändring		
	Swedbank	1,04%	2016-11-25	5 900 000	30 000 000
	Swedbank	1,36%	2018-11-23	5 900 000	30 000 000
	Swedbank	1,85%	2020-11-25	5 900 000	30 000 000
				17 700 000	90 000 000

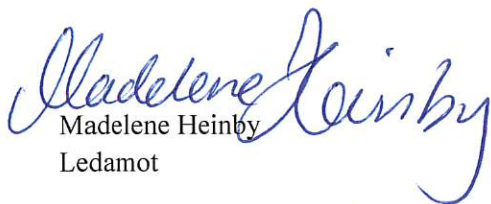
Bostadsrättsföreningen Lobelian
769626-8932

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
	Förskott avgifter & hyror	106 246	0
	Räntekostnader	25 772	0
	Revisionsarvode	13 000	0
		145 018	0

Stockholm den 8/6 2016

Jan-Erik Fransson
Ordförande


Yvonne Lindholm
Ledamot


Madelene Heinby
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 juni 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lobelian, org. nr 769626-8932

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lobelian 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 Brf Lobelians 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 styrelsens förvaltning för Brf Lobelian för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

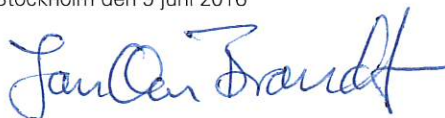
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 juni 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor