

Styrelsen för Brf Familjhotellet Näsbypark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 829,3 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket hösten 2005.

Föreningens fastighet, Jagaren 6 bebyggdes 1960-61. Bostadsrättsföreningen bildades 1982. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 200 lägenheter, varav 5 hyresrätter, samt 16 kommersiellt uthyrda lokaler. Dessutom disponerar föreningen 85 garageplatser inklusive 5 dubbelplatser. Parkeringen utanför Eskadervägen 8 - 16 med 135 parkeringsplatser tillhör dessutom föreningen.

Sedan 2008 hyrs 85 platser dagtid av Altira NPC AB, Styrelsen beslöt hösten 2014 att göra om uteparkeringen till Familjhotellets boendeparkering, vilket innebär att utomstående inte längre får parkera gratis nattetid. Sedan januari 2015 hyrs 25 nattparkeringsplatser av en grannförening. Alla Familjhotellets boende har tilldelats ett separat parkeringstillstånd nattetid, ett tillstånd per lägenhet.

Lägenhetsfördelning:

45 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
64 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök
17 st	5 rum och kök
5 st	6 rum och kök
2 st	7 rum och kök

Total bostadsyta: 15 064 kvm varav 273 kvm är hyresrätter.

Total area kommersiella lokaler: 1 343 kvm. Inom föreningen finns dessutom:

- * Skyroom på 15:e våningen med solaltan och hänförande utsikt.
- * Festvåning med serveringskök, fullt utrustad för 24 sittande gäster.
- * Gästvåning bekväm tvårumslägenhet med 4 sovplatser för boendes besökande, släkt och vänner.
- * Snickarverkstad utrustad för den händige hobbyisten.
- * 5 st välutrustade tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum.

En Boendeinformation finns att få i pappersform. Finns också på föreningens hemsida:
www.brffamiljehotellet.se

Övrig information:

- Styrelseinformation sätts upp i portarna varje månad och skickas även ut via e-mail.
- En ekonomisk halvårsrapport delas stadgeenligt ut i medlemmarnas brevlådor under augusti.
- Föreningens flagg-grupp ser till att flaggorna hissas alla flaggdagar.
- Föreningens middagssällskap ordnar trevliga middagsträffar på restaurangen inne i Centrum.
- Runt Lucia inbjuds alla boende till Festvåningen för sedvanlig ”Glögg med Styrelseinfo.”

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Maussa Ibrahim	35,0	2018-12-31
Näsby Parks Bokhandel AB	115,0	2019-04-30
Rindö Lanthandel AB	98,5	2018-07-16
Roslagskliniken AB	164,0+41,0	2018-12-31
Kitty Jansson Bergblom	37,0	2020-02-28
Kitty Jansson Bergblom	53,5	2020-11-30
Nabeela Kem AB	67,0	2018-03-31
Näsbyarks Blomsterhandel AB	67,0	2016-12-31
Norrortens Hem AB	138,0	2018-06-30
Sv Röda Korset Täbykretsen	189,0	2017-08-31
För närvarande outhyrt	34,0	
Sv Röda Korset Täbykretsen	46,0	2017-07-14
För närvarande föreningskontor	45,0	
Teliasonera Mobile Networks AB	7,3	2015-12-31
Net4mobility HB		2017-06-30
Lena Mossberg	140,0	2017-04-30
Rum 16 AB	30,0	2017-02-28
Sv Röda Korset Täbykretsen	<u>36,0</u>	2019-09-30
	1 343,3	

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 354 754 (2 354 754) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadrättstillägg för sina medlemmar. Detta innebär att medlem själv tecknar enbart egen hemförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-07 bestått av:

Ordinarie	Anna Thofelt	ordförande
	Lennart Svedberg	vice ordförande
	Hans Kistenmacher	
	Marina Nyman	

Suppleanter	Anna Sandholm
	Eva Wikland

Fram till föreningsstämman var Dan Danielsson ordinarie ledamot och Linnea Bergling suppleant.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Monica Ballin	Ballins Revisionsbyrå AB
Suppleant	Håkan Werell	Werells Revisionsbyrå AB

Internrevisor	Jan Ludvigsson
	Patrik Blomqvist

Valberedning	Albert Öjemark	Sammanställande
	Eivor Hult	
	Karin Ostelius	

Styrelsen har under året haft 12 (11) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten har utförts av ISS Facility Services som också handhar lägenhetsförteckningen. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 och ska upprättas igen 2018. OVK besiktning har skett 2012 och ska ske efter fönsterbytet och senast 2019.

Bland större reparationer och förbättrande åtgärder under senare år kan särskilt nämnas stambytet 2008-2010, renovering av samtliga balkonger 2009 samt byte av hissar 2011-12.

Styrelsen arbetar aktivt med förvaltning och utveckling av de värden som finns i bostadsrättsföreningen. Ambitionen är att ta ansvar för det långsiktiga perspektivet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året upplåtit 5 lägenheter till bostadsrätt vilket ökat på bundet eget kapital med 14 253 772 kronor. För att finansiera planerade underhåll har föreningen förstärkt kassan ytterligare med ett nytt lån på 10 000 000 kronor, placerat på räntebärande bankkonto.

Under 2015 har takbyte på fastigheten Eskadervägen 10-16 påbörjats, beräknas vara klart april 2016. Detta takarbete innefattar även totalrenovering av 8 stycken takterasser. Vattenlarm har under hösten installerats som obligatorisk utrustning till samtliga lägenheter och lokaler.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 5 268 461 kronor, varav 4 173 725 kronor avser arbetena med tak och terasser. Föreningen har i samband med detta även haft konsultkostnader 173 175 kronor, samt åtgärdsförslag fönster 23 375 kronor.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 870 571 kronor.

En ny underhållsplan inkluderande likviditetsanalys och långtidsbudget är under utarbetande våren 2016.

Under våren 2016 utreds fasadens konstruktion och status ytterligare på fastigheten Eskadervägen 8. Arbetet med utbyte av fasadplåtar, takrenovering samt fönsterbyte planeras att starta till hösten. Fönsterutredning pågår. Fönsterbyte i fastigheten Eskadervägen 10-16 planeras äga rum efter att fasad-fönsterprojektet Eskadervägen 8 är slutfört.

Medlemsinformation

Under perioden har 20 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

5 st lägenheter har under året upplåtits med bostadsrätt. Köpeskillingen redovisas under bundet eget kapital som insatser samt upplåtelseavgifter med avdrag för mäklararvode, se not 10 och 11.

Vid räkenskapsåret slut uppgick föreningen medlemmar till 269 (260) st.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016= 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	10 642	10 737	10 724	9 787
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 567	-139	-252	-2 097
Eget kapital (tkr)	69 101	58 530	59 279	59 532
Balansomslutning (tkr)	150 060	128 306	129 830	129 615
Soliditet (%)	46,05	45,62	45,66	45,93
Kassalikviditet (%)	914,58	209,83	166,22	103,65
Snittränta (%)	0,92	1,72	2,87	2,87
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	495	495	495	469
Lån kr/kvm totalyta	4 754	4 146	4 185	4 185
Uppvärmning kr/kvm totalyta	112	134	144	155
Vatten kr/kvm totalyta	17	15	14	13
Fastighetsel (tkr)	303	374	427	414

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Styrelsens kommentarer till flerårsöversikten:

Trots löpande omförhandling av hyreskontrakt lokaler har nettoomsättningen minskat, främst beroende på uteblivna hyresintäkter för de 5 upplåtna bostadsrätterna, som nu i stället ger inkomster i form av avgifter.

Minusresultatet inkluderar årets totala kostnad för takbyte 4 370 (tkr). Med det nya regelverket för redovisning som infördes 2014, och där föreningen tillrättas att välja K2, räknas även ett för fastigheten värdehöjande takbyte som underhåll. Hela kostnaden belastar således resultatet samma år som den uppstått och det nya taket skrivs inte av separat under kommande år.

Eget kapital är lika med föreningens ackumulerade vinst. Ökningen 2015 av Eget kapital blev 10 570 (tkr) kronor efter avdrag för årets förlust.

Balansomslutningens ökning visar den goda kassabehållningen.

Soliditeten är något starkare beroende på inkomsterna för de upplåtna bostadsrätterna minus det nya lånet. God soliditet anses vara 40%.

Noteras kan att soliditeten baseras på en mycket försiktig värdering av byggnader och mark, i balansräkningen 122 992 470 kronor, medan nuvarande taxeringsvärde är 225 244 000 kronor.

Kassalikviditeten visar att föreningen står väl rustad inför de kommande stora underhållsprojekten. Inkomsterna för de upplåtna bostadsrätterna plus det nya lånet finns kvar i kassan.

Snitträntan 2015 speglar den extrema situationen som råder på räntemarknaden. Framtida räntehöjningar skulle naturligtvis påverka resultatet, här finns en risk att beakta. Av föreningens lån ligger 34% med rörlig ränta, 66% med bunden flerårsränta.

Årsavgifterna är oförändrade och jämförelsevis låga.

Lån per kvm totalyta något förhöjt, men fortfarande är belåningsgraden relativt låg.

Föreningens uppvärmningskostnader är höga. Förhoppningsvis ska de minska genom pågående och förestående renoveringar. Nuvarande 20-årsavtal med föreningens leverantör av värme (EON) upphör att gälla först 2019.

Kostnad för vatten ligger något litet under snittet för jämförbara bostadsrättsföreningar. Kostnad för fastighetsel likaså.

Styrelsen anser det viktigt att följa dessa två utgiftsposter över tid, då det kan antas att såväl vatten som el blir dyrare i framtiden.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 487 938
årets förlust	-3 566 587
	-6 054 525
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 054 525
	-6 054 525

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		10 641 796	10 737 261
Övriga rörelseintäkter		143 103	179 071
Summa rörelseintäkter		10 784 899	10 916 332
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-10 468 250	-6 648 670
Övriga externa kostnader	5	-1 274 189	-943 000
Personalkostnader	6	-380 756	-361 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 464 955	-1 464 955
Summa rörelsekostnader		-13 588 151	-9 418 352
Rörelseresultat		-2 803 252	1 497 980
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 045	15 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-866 380	-1 652 263
Summa finansiella poster		-763 335	-1 636 941
Resultat efter finansiella poster		-3 566 587	-138 960
Resultat före skatt		-3 566 587	-138 960
Årets resultat		-3 566 587	-138 960

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	122 992 470	124 579 452
Summa materiella anläggningstillgångar		122 992 470	124 579 452
Summa anläggningstillgångar		122 992 470	124 579 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		18 169	56 917
Övriga fordringar	8	966 067	972 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	434 311	381 481
Summa kortfristiga fordringar		1 418 546	1 410 915
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		25 649 373	2 315 839
Summa kassa och bank		25 649 373	2 315 839
Summa omsättningstillgångar		27 067 920	3 726 754
SUMMA TILLGÅNGAR		150 060 390	128 306 206

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	73 243 598	58 984 348
Uppskrivningsfond		1 911 727	2 033 754
Summa bundet eget kapital		75 155 325	61 018 102
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 487 938	-2 348 978
Årets resultat		-3 566 587	-138 960
Summa ansamlad förlust		-6 054 525	-2 487 938
Summa eget kapital		69 100 800	58 530 163
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	78 000 000	68 000 000
Summa långfristiga skulder		78 000 000	68 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 818 114	446 227
Skatteskulder		30 425	30 154
Övriga skulder	13	24 706	28 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 086 345	1 271 182
Summa kortfristiga skulder		2 959 590	1 776 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 060 390	128 306 206
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		78 000 000	70 000 000
Summa ställda säkerheter		78 000 000	70 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.
Alla noter redovisas i kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	200 år
Om- och tillbyggnader före 2014	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	351 596	732 142
Hysesintäkter lokaler frivilligt momsregistrerade	1 274 952	1 232 692
Hysesintäkter lokaler, ej momsregistrerade	631 489	648 790
Hysesintäkter garage och p-platser	938 094	823 856
Hysesintäkter övriga	134 000	137 274
Årsavgifter bostäder	7 278 022	7 151 471
Debiterade avgifter	33 643	11 036
Gemensamhetslokal	96 950	82 000
Övriga ersättningar och intäkter	14 134	57 534
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 019	39 537
	10 784 899	10 916 332

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	870 571	1 461 922
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 094 736	435 647
Planerat underhåll av tak	4 173 725	0
	6 139 032	1 897 569

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	766 512	673 001
Besiktning / Serviceavtal	24 171	34 907
Yttre skötsel / Snöröjning	136 527	127 207
Fastighetsel	303 025	373 689
Uppvärmning	1 829 371	2 191 479
Vatten	286 789	252 241
Sophämtning	231 681	301 494
Fastighetsförsäkring	238 115	209 999
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 834	8 443
Avgälder, arrenden och avgifter	556	834
Kabel-TV / Internet	71 545	111 227
Bevakning	60 136	94 795
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	376 957	371 783
	4 329 219	4 751 099

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	110 149	139 852
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	4 060	0
Befarade förluster på hyres- o avgiftsfordringar	73 498	0
Revisionsarvode	47 375	27 000
Förvaltningsarvode	269 202	253 884
Övriga externa tjänster/kostnader	368 246	144 962
Övriga förbrukningsinventarier/material	164 701	139 207
Hyra för garage	236 958	238 093
	1 274 189	942 998

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	325 000	300 000
Löner övriga	7 992	13 512
Sociala avgifter	47 764	48 216
	380 756	361 728

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	98 308 361	98 308 361
Ingående anskaffningsvärden mark	38 567 000	38 567 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 875 361	136 875 361
Ingående avskrivningar	-17 787 115	-16 322 160
Årets avskrivningar	-1 464 955	-1 464 955
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 252 070	-17 787 115
Ingående uppskrivningar	5 491 206	6 101 341
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-122 027	-610 135
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 369 179	5 491 206
Utgående redovisat värde	122 992 470	124 579 452
Taxeringsvärden byggnader	125 800 000	125 800 000
Taxeringsvärden mark	73 160 000	73 160 000
	198 960 000	198 960 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	74 631	26 355
Andra kortfristiga fordringar	6 250	6 250
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	885 186	939 912
	966 067	972 517

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	253 079	238 115
Förutbetalda arvoden ISS	50 718	0
Förutbetald kabel-tv	5 980	0
Övriga förutbetalda kostnader	59 484	65 798
Upplupen försäkringsers. IF	0	77 568
Upplupen intäkt gäst och fest efter avdrag för administration	65 050	0
	434 311	381 481

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Uppskrivn. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 984 348	2 033 754	-2 348 978	-138 960
Avskrivning uppskr fond		-122 027		
Avgår mäklararvode	-310 750			
Ökning insatser	5 478			
Ökning upplåtelseavgifter	14 564 522			
Disposition av föregående års resultat:			-138 960	138 960
Årets resultat				-3 566 587
Belopp vid årets utgång	73 243 598	1 911 727	-2 487 938	-3 566 587

Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	243 214	237 736
Upplåtelseavgifter	73 311 134	58 746 612
Avgår försäljningskostnader	-310 750	0
	73 243 598	58 984 348

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB		Avslutat	0	34 000 000
SBAB	1,48	2017-09-13	17 000 000	17 000 000
SBAB	0,55	2016-09-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	0,67	2018-09-30	17 000 000	0
Stadshypotek AB	1,16	2020-09-30	17 000 000	0
Stadshypotek AB	0,75	90-dgr	10 000 000	0
			78 000 000	68 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 000 000 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	58 242	47 152
Källskatter	0	46 651
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	407	28 006
Tillgodon hyror	22 185	0
Förskottsbetald moms	-56 128	-93 330
	24 706	28 479

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	8 000
Upplupna sociala avgifter	0	2 513
Upplupna räntekostnader	77 191	2 422
Förskottsbetalda hyror och avgifter	713 610	685 147
Upplupna driftskostnader	0	55 317
Upplupna uppvärmningskostnader	227 428	339 583
Upplupna elavgifter	27 983	32 806
Upplupna reparationer och underhåll	5 133	69 419
Beräknat arvode för revision	35 000	33 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	42 975
	1 086 345	1 271 182

Täby

Anna Thofelt

Marina Nyman

Hans Kistenmacher

Lennart Svedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Monica Ballin
Auktoriserad revisor

Jan Ludvigsson
Revisor