Årsredovisning

Brf Eternellen

769615-3795

Styrelsen för Brf Eternellen 21 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Eternellen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Vi skall vara en attraktiv bostadsrättsförening, som erbjuder ett centralt boende, som vi skall vara stolta över och trivas med. Föreningen upplåter bostadsrätter i Linköping på adresserna Drottninggatan 34A och 34B.

Fastighetens beteckning är Eternellen 21 och består av två byggnader.
Byggnadsår är 1944 respektive 1941, värdeår 1944 respektive 1971.

STYRELSE
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars-Inge Johansson	Ordförande - ansvarig övergripande ärenden
Caroline Gårdman	Ledamot - sekreterare
Kristina Claesson	Ledamot - ansvarig tvättstuga
Clas Kihlgren	Ledamot - ansvarig källsortering + kontakt Tekniska Verken
Johanna Molin	Ledamot - ansvarig gästlägenhet
Leif Olsen	Ledamot - ansvarig ekonomi, kontakt FRUBO AB, attest av fakturor, post, kontrakt, ansvarig P-platser, låssystem, akuta ärenden
Reino Ovesson	Ledamot - ansvarig byggnadstekniska problem m.m, kontakt med FF, försäkringar, attest av fakturor

REVISOR
Sture Mossberg

VALBERERDNING
Håkan Ritzen och Harry Nylund

FÖRENINGSFRÅGOR
Bostadsrättsföreningen bildades 2006. Den 1 mars 2010 förvärvades fastigheten med tillhörande byggnader på Drottninggatan 34A respektive 34B av Peter Lindstrand för 32 mkr.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2015.
Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 20 bostadsrätter, 1 hyresrätt, 7 hyreslokaler samt 29 parkeringsplatser med en totalyta fördelad enligt nedan:

1 rok	7 st	290 kvm	varav 41 kvm hyresrätt
2 rok	1 st	88 kvm	
4 rok	8 st	860 kvm	
5 rok	2 st	260 kvm	
6 rok	3 st	438 kvm	
Totalt	21 st	1 936 kvm	

Lokaler	7 st	278 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

FIRMATECKNING
Föreningens firma har tecknats av Lars-Inge Johansson, Leif Olsen, och Reino Ovesson två i förening.

EKONOMI
Vårt lån hos Svenska Handelsbanken uppgår numera till 8 miljoner kronor.
Vi har även en beviljad checkkredit på upp till 1 miljon kronor. Den har inte utnyttjats under 2015.
Föreningens kassa 31 december 2015 var 102 076 kronor.

FASTIGHETSSKATT/-AVGIFT
För inkomståret 2015 är den kommunala fastighetsavgiften 1 243 kr per bostadslägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen - under 2015 med 13 960kr.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR
Till Leif Olsen har i enlighet med beslut vid stämman den 27 april 2015 betalats arvode motsvarande ett basbelopp (2015).

FÖRVALTNING
Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB och fastighetsförvaltningen av FF Fastighetsservice AB.

FASTIGHETEN
Under verksamhetsåret har följande underhållsarbeten och investeringar utförts:
1. Iordningsställande av lokal 401 före uthyrning till JGL IT-Service AB till en kostnad av 46 122 kr
2. Tvättning och målning av B-husets fasad till en kostnad av 326 779 kr
3. Belysning på B-husets fasad till en kostnad av 30 819 kr

KÄLLSORTERING
Avtal med tekniska verken ang. källsortering har förlängts. Förutsättning för avtalet är att bostadsrättsföreningens medlemmar sköter sorteringen på ett korrekt sätt så avfallet sorteras rätt och placeras i containrarna. Kom ihåg att kartonger skall vikas ihop innan de placeras i containern samt att avfall inte får placeras på golvet. Självklart skall man plocka upp sådant som man tappar på golvet. Ansvarig gentemot tekniska verken är Clas Kilgren.

FÖRSÄKRINGSFRÅGOR
Styrelsen tecknade 2010-03-05 fastighetsförsäkring. Samtidigt tecknades bostadsrättsförsäkring för föreningens medlemmar. Det innebär att medlemmarna inte behöver ha någon försäkring utöver hemförsäkringen trots att man bor i bostadsrätt. I nämnda bostadsrättsförsäkring har Länsförsäkringar from 2013-01-01 infört följande undantag:
- skada orsakade av djur
- skada på grund av läckage från badrum, duschrum, tvättstuga eller annat våtutrymme som inte uppfyller de bygg- och branschregler samt tillverkarens råd och anvisningar, som gällde vid byggnads- eller installationstillfället
- skada orsakad av felaktig konstruktion, felaktigt utförande eller byggmaterial

Detta innebär tex att om golvbrunn inte har bytts i samband med senaste renovering av badrummet och läckage skulle uppstå, så vattenskada uppstår i egna och underliggande lägenhet gäller inte bostadsrättsförsäkringen.
Länsförsäkringar har from 2015-01-01 dessutom infört följande nya undantag i villkoret: "Försäkringen gäller numera inte för olycksfallsskada som inträffar i försäkrade personers lägenheter såvida inte skadan har samband med av försäkringstagaren anordnad aktivitet."

BRANDVARNARE
Regelverket för bostadsrättsföreningar har ändrats. Det åligger numera varje medlem att ha minst en fungerande brandvarnare i lägenheten. Kontrollera regelbundet att batteriet fortfarande fungerar.

HEMSIDA
Under 2015 har bostadsrättsföreningen genom Jeanette Kilgrens försorg fått en hemsida. Adressen är www.brfeternellen21.wordpress.com
På hemsidan finns diverse medlemsinformation. Dessutom kan man se när gästlägenheten är bokad. För att nå viss information måste man ha ett medlemslösenord. Kontakta någon i styrelsen om du som medlem har glömt lösenordet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Styrelsen har bedömt vår finansiella situation som stabil och har därför beslutat om oförändrade avgifter för 2016.

I enlighet med beslut vid stämman 2014 skall under 2016 ventilationen i A-huset åtgärdas. Det har visat sig i samband med iordningsställande av B-husets fasad att B-husets balkonger är i behov renovering. Därutöver är tvättstugan i behov av uppfräschning, asfalten på gården bör omasfalteras och parkeringsrutarna ommålas. F n arbetar styrelsen med dessa projekt men i skrivande stund är det svårt att ange närmare tidsplan för när de olika projekten kan genomföras. Avsikten är att dessa problemområden skall vara klara senast 2018.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar i föreningen vid årets slut var 33 (32) personer.
Under året har tre lägenheter överlåtits. Under året har en andrahandsuthyrning beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i linje med hyresnämndens praxis.

FLERÅRSÖVERSIKT
Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	**1401-1412**	**1301-1312**	**1201-1212**
Nettoomsättning	1 150	1 143	1 127	1 091
Resultat efter finansiella poster	-91	101	-16	-168
Soliditet %	76	76	75,8	75,7
Balansomslutning	34 011	34 103	34 047	34 118
Årsavgift bostäder kr/kvm	387	387	387	387
Eget Kapital	25 759	25 920	25 819	25 835

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-190 080
Årets resultat	-91 066
Summa	*-281 146*

Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	24 000
lanspråktagande av underhållsfond*	-144 000
Balanseras i ny räkning	-161 146
Summa	*-281 146*

*I yttre fonden finns 144 000 kr efter 2015 års avsättning om 24 000kr. Styrelsen föreslår att 144 000 kr ur yttre fonden disponeras för att till viss del täcka kostnaden för tvättning och målning av B-huset. Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 150 428	1 143 122
Övriga rörelseintäkter		600	7 150
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 151 028**	**1 150 272**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-772 025	-588 587
Övriga externa kostnader	3	-50 971	-47 478
Personalkostnader	4	-44 500	-22 250
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-217 064	-199 440
Summa rörelsekostnader		**-1 084 560**	**-857 755**
Rörelseresultat		***66 468***	***292 517***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 266	1 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 800	-192 498
Summa finansiella poster		**-157 534**	**-191 446**
Resultat efter finansiella poster		***-91 066***	***101 071***
Resultat före skatt		***-91 066***	***101 071***
Årets resultat		***-91 066***	***101 071***

allabrf.se

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	33 725 311	33 591 139
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	8 542
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		144 000	311 875
Summa materiella anläggningstillgångar		*33 869 311*	*33 911 556*
Summa anläggningstillgångar		**33 869 311**	**33 911 556**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	60
Övriga fordringar		14 307	13 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 323	22 418
Summa kortfristiga fordringar		*39 630*	*35 634*
Kassa och bank			
Kassa och bank		102 076	156 249
Summa kassa och bank		*102 076*	*156 249*
Summa omsättningstillgångar		**141 706**	**191 883**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 011 017**	**34 103 439**

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	**8**		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 760 000	24 760 000
Upplåtelseavgifter		1 230 000	1 230 000
Fond för yttre underhåll		120 000	96 000
Summa bundet eget kapital		*26 110 000*	*26 086 000*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-190 080	-267 151
Årets resultat		-91 066	101 071
Summa fritt eget kapital		*-281 146*	*-166 080*
Summa eget kapital		**25 828 854**	**25 919 920**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		**8 000 000**	**8 000 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96 787	78 034
Övriga skulder		–	6 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	85 376	99 403
Summa kortfristiga skulder		**182 163**	**183 519**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 011 017**	**34 103 439**
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		15 214 100	15 214 100
Summa ställda säkerheter		**15 214 100**	**15 214 100**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	200
Förbättringsarbeten	5	20
Inventarier och maskiner	20	5

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder	734 136	734 136
Hyresintäkter bostäder	47 592	47 592
Hyresintäkter lokaler	176 880	176 074
Hyresintäkter p-platser	190 320	183 820
Hyresintäkter förråd	1 500	1 500
	1 150 428	**1 143 122**

Not 2 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel	-71 887	-69 901
Fastighetsstädning	-30 936	-29 863
Hissbesiktning	-1 326	-1 293
El	-37 553	-38 217
Uppvärmning	-202 979	-198 743
Vatten och avlopp	-43 768	-41 771
Sophämtning/renhållning	-26 138	-25 550
Porttelefon	-5 214	-5 175
Fastighetsförsäkring	-26 492	-25 935
Kabel-TV	-25 458	-25 324
Grundavtal hissar	-4 362	-4 262
Fastighetsavgift/skatt	-40 063	-39 517
Reparation och underhåll	-206 139	-43 054
Reparation och underhåll hiss	–	-34 646
Reparation och underhåll lokal	-46 122	–
Förbrukningsinventarier/-material	-3 588	-5 336
	-772 025	**-588 587**

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Kameral förvaltning	-39 696	-39 695
Extra kameral förvaltning	-1 480	–
Övriga kostnader, porto, admin m.m.	-4 399	-1 930
Föreningsomkostnader	–	-426
Bankkostnader	-1 396	-1 427
	-50 971	**-47 478**

Not 4 Personal	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Ersättning styrelsearvode	44 500	22 250
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	*44 500*	*22 250*

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden*	34 586 403	34 243 709
Förändringar av anskaffningsvärden		
Årets investeringar/pågående projekt	144 000	311 875
Utgående anskaffningsvärden	34 730 403	34 555 584
Ingående avskrivningar	-652 570	-462 454
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-208 522	-190 116
Utgående avskrivningar	-861 092	-652 570
Redovisat värde	**33 869 311**	**33 903 014**
Taxeringsvärden**	20 887 000	20 887 000

* varav Mark: 12 229 540kr.

** varav:

Taxeringsvärde Byggnad	14 154 000
Taxeringsvärde Mark	6 733 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 615	46 615
Utgående anskaffningsvärden	46 615	46 615
Ingående avskrivningar	-38 073	-28 749
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-8 542	-9 324
Utgående avskrivningar	-46 615	-38 073
Redovisat värde	**0**	**8 542**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar	4 436	4 332
FRUBO AB	5 713	3 308
Fastighetsservice AB	8 621	8 371
ComHem	6 553	6 407
	25 323	**22 418**

Not 8 Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 760 000	1 230 000	96 000	-267 151	101 071
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				101 071	-101 071
Avsättning till underhållsfond				-24 000	
Årets resultat					-91 066
Belopp vid årets utgång	**24 760 000**	**1 230 000**	**120 000**	**-190 080**	**-91 066**

Not 9 Långfristiga skulder			2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken 725258	2015-12-01	2,25%*	0	8 000 000
Handelsbanken 834714	2017-12-01	0,85%	4 000 000	0
Handelsbanken 834715	2019-12-01	1,26%	4 000 000	0
			8 000 000	**8 000 000**

* Lånet omsatt 2015-12-01.

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 8 000 000kr.

Not 10 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	493
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter	81 376	94 910
Revisionsarvode	4 000	4 000
	85 376	**99 403**

UNDERSKRIFTER

Linköping

Lars-Inge Johansson

Caroline Gårdman

Kristina Claeson

Clas Kihlgren

Johanna Molin

Leif Olsen

Reino Ovesson

Min revisionsberättelse har lämnats 15 mars 2016

Sture Mossberg
Revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadrättsföreningen Eternellen 21

Organisationsnummer 769615-3795

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrätts-föreningen Eternellen 21 för räkenskapsåret 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räken-skapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel-aktigheter. En revision omfattar 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, att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i redovisningen. 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,

disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för sin förvaltning för räkenskapsåret.

Linköping den 15 mars 2016

Sture Mossberg