allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Krigslida 5:21, 7:1

Org.nr 716417-7086

Räkenskapsåret

2015



Skogsvägen 54,52,50 Foto: Micke Ahlgren

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-12

allabrf.se

Styrelsen för Brf Krigslida 5:21, 7:1, med säte i Tungelsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Krigslida 5:21, 7:1 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-29. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1982-03-29. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Länsstyrelsen 1990-08-28. Föreningen äger fastigheterna Krigslida 5:21, 7:1 i Tungelsta, Haninge kommun sedan 1983.

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda ordinarie sammanträden (föregående år 10 st).

De båda bostadshusen uppfördes 1952 i två våningar med källare och merparten inredd vind. Totalt finns 29 bostadsrätter och 2 hyresrätter, varav 20 st med balkong. Boendeytan är 1 789 kvm varav 128 kvm är hyresrätter. Hyreslägenheternas genomsnittliga hyra vid årsskiftet är 925 kr/kvm.

Det finns 11 p-platser med el och 6 garage, varav 5 garage är uthyrda och det sjätte nyttjas för föreningens egna maskinpark. Den lilla lokalen i 54:an har rustats upp till styrelsens arbetsutrymme. Samtidigt friställdes två förråd i portarna 50 resp 52 för uthyrning till medlemmar.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rokv	2 rok	3 rok	4 rok
7	15	7	2

Lokalfördelningen är följande:

1 st kontor på	54 kvm
4 st lagerlokaler på tot.	147 kvm
4 st mindre förrådsutrymmen på tot.	47 kvm
2 st utrymmen som används till förråd	31 kvm
1 föreningslokal	55 kvm
1 styrelselokal	19 kvm

För gemensamt nyttjande finns tvättstuga, cykelrum, grillstuga samt en föreningslokal att hyra för egna fester.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och i den ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.
Medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring.
Föreningen är medlem i branschorganisationen Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskapet innebär vissa förmåner för såväl förening som enskild medlem vid inköp av vissa vitvaror, järn och färg, golv- och våtrumsmaterial.

Anslutning till kabelTV nätet och internet sker via Com Hem. Programutbudet betalas av respektive abonnent. Kameral- och teknisk förvaltning ombesörjs enligt avtal av Trönnberg & Co Förvaltnings AB.

Fastighetskötsel ombesörjs av BNT Fastighetsservice. Jouravtal finns tecknat, som natt- och helgkomplement till fastighetsskötarens ordinarie arbetsstider.
Trappstädning är utlagd på entreprenad.

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter tillstånd från styrelsen. Bostadsrättshavaren skall alltid rådgöra med styrelsen innan kök- och badrumsförändringar vidtas.

Tidigare år har följande investeringar och reparationer utförts:

2006	Stamspolning har genomförts.
2008	Nya belysningsstolpar i trädgården.
	Ny huvudvattenledning från gatan in till resp. hus
2009	Upprustning av yttre miljö påbörjad, markanläggning.
	Stambyte i 29 st lgh har påbörjats.
2010	Genomgripande stambyten i kök, badrum och toaletter.
2011	Vindarna har isolerats.
2012	Ombyggnation av lokal i 54.an delat till en minde lagerlokal
	samt ett nytt styrelserum.
2013	Fönsterrenovering har utförts. Snörasskydd har monterats.
	I port 54 har arbete med det nya styrelserummet pågått.
2014	Arbete samt renovering har ägt rum i föreningslokalen och styrelserummet.
	Sju nya uttag för motorvärmare har installerats vid parkeringsplatserna.
	Fönsterrenovering i en lokal har påbörjats.

Myndighetskrav:

OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd år 2015, ombesiktning skedde under 2016 och denna blev godkänd. Brandsynsgenomgång ska göras fortlöpande varje kvartal och ingå i ordinarie fastighetsskötaresyssla. Brandvarnare är monterad i alla lägenheter. Varje boende ansvarar själva för att brandvarnaren fungerar. Radonkontroll godkändes våren 2013. Den obligatoriska energideklarationen blev klar i början av 2014.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har balkongerna renoverats till en kostnad av 1 353 tkr. Renoveringen av föreningslokalen har under årets slutförts. OVK-besiktning har utförts under året och ventilationsåtgärder har ägt rum som en följd av detta. Ombesiktning skedde under 2016 och OVK blev då godkänd.
Årsavgiften har höjts med 5% fr.o.m april 2015 med anledning av ökade kostnader i form av löpande underhåll etc. Nyupplåning har skett under året med 700 tkr.

Under år 2016 kommer en av föreningens hyresrätter att upplåtas till lägenhet med bostadsrätt.
Vidare åtgärdas de sista anmärkningarna från stambytet år 2011.
Eventuella planer finns på att göra en stamspolning och utredning av stammarna i källaren.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets ingång 33 st.
Antalet tillkommande medlemmar 2 st.
Antalet avgående medlemmar 3 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32 st.

Under året har 2 överlåtelser skett, föregående år 5 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	1 659,50	1 627,12	1 613,89	1 603,20
Resultat efter finansiella poster	-1 054,40	-25,92	-510,90	264,63
Soliditet (%)	29,97	39,16	38,81	41,71
Fastighetslån per kvm brf-yta	4,04	3,62	3,62	3,62

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-393 198
årets förlust	-1 054 398
	-1 447 596
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll överföres, enligt stadgar	28 177
fond för yttre underhåll ianspråktagas med	-147 316
balkongfond ianspråktagas med	-700 000
i ny räkning överföres	-628 457
	-1 447 596

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 659 495	1 627 116
Övriga rörelseintäkter		40 091	48 484
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 699 586**	**1 675 600**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 331 515	-1 216 870
Övriga externa kostnader	4	-40 494	-83 108
Personalkostnader	5	-34 363	-31 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 186	-221 088
Summa rörelsekostnader		**-2 623 558**	**-1 552 690**
Rörelseresultat		**-923 972**	**122 910**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 929	8 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 355	-156 903
Summa finansiella poster		**-130 426**	**-148 831**
Resultat efter finansiella poster		**-1 054 398**	**-25 921**
Resultat före skatt		**-1 054 398**	**-25 921**
Årets resultat		**-1 054 398**	**-25 921**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7, 8	8 735 541	8 942 316
Inventarier, verktyg och installationer	9	88 655	116 566
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 824 196**	**9 058 882**
Summa anläggningstillgångar		**8 824 196**	**9 058 882**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		119	1 854
Övriga fordringar	10	98 146	85 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 543	30 976
Summa kortfristiga fordringar		**142 808**	**118 154**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	0	620 765
Summa kortfristiga placeringar		**0**	**620 765**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 079 425	583 285
Summa kassa och bank		**1 079 425**	**583 285**
Summa omsättningstillgångar		**1 222 233**	**1 322 204**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 046 429**	**10 381 086**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 569 579	3 569 579
Balkongfond		700 000	700 000
Fond för yttre underhåll		189 370	161 193
Summa bundet eget kapital		**4 458 949**	**4 430 772**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-393 198	-339 100
Årets resultat		-1 054 398	-25 921
Summa fritt eget kapital		**-1 447 596**	**-365 021**
Summa eget kapital		**3 011 353**	**4 065 751**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	6 702 502	6 012 186
Summa långfristiga skulder		**6 702 502**	**6 012 186**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 616	38 296
Övriga skulder		1 222	3 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	264 736	261 539
Summa kortfristiga skulder		**332 574**	**303 149**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 046 429**	**10 381 086**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar förvarade hos Handelsbanken	270 000	270 000
Fastighetsinteckningar förvarade hos Nordea	6 496 200	5 835 200
Summa ställda säkerheter	**6 766 200**	**6 105 200**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	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.

Fastighetslån per brf-yta
Fastighetslån genom boendeyta upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter,bostadsrätter	1 409 856	1 358 844
Hyror bostäder	117 177	116 510
Hyror lokaler	88 683	106 816
Hyror P-platser	19 650	19 950
Hyror garage	24 129	24 996
	1 659 495	**1 627 116**

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Belysning/El	54 224	65 404
Bränsle/Värme	200 170	247 525
Vatten & avlopp	63 432	64 889
Trappstädning	31 692	8 533
Renhållning och grovsopor	31 329	26 253
Ventilation	35 001	0
Reparationer	1 577 905	481 095
Löpande underhåll	34 493	39 345
Kabel-TV	36 504	36 412
Försäkringspremier	34 658	33 396
Förvaltningsarvoden	79 124	79 124
Skötselarvode/Tillsyn	27 300	27 300
Sotning/Brandskydd	9 512	11 470
Trädgård/sommar	16 970	9 938
Snö/sandning	16 875	3 324
Värmeanläggning-service	19 967	7 883
Föreningskostnader	6 733	14 448
Föreningsavg.	4 944	4 944
Energideklaration	0	8 750
Fastighetsskatt	45 343	44 537
Övriga driftskostnader	5 339	2 300
	2 331 515	**1 216 870**

Trappstädning lades ut på entreprenad from oktober 2014.
OVK-besiktningen kostade 23 tkr och ligger under ventilation.

De stora posterna i årets reparationskostnader består av renovering av balkonger (1 353 tkr), utredning efter stambyte (55 tkr), byte av karmar och glas i affärslokalen (62 tkr), åtgärder efter OKV (44 tkr).

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administrationskostnader	12 500	25 000
Juridiska arvoden	0	46 279
Bankkostnader	4 997	3 721
Förhandlingsersättning	1 250	2 000
Konsultarvoden/övriga arvoden	17 820	1 500
Övrigt	3 927	4 608
	40 494	**83 108**

allabrf.se

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Arvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Sociala kostnader	6 863	6 624
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Bokföringsmässiga korrigeringar mellan åren	0	-2 500
Totalt Arvoden och sociala kostnader	**34 363**	**31 624**

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 689 950	2 689 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 689 950**	**2 689 950**
Ingående avskrivningar	-353 457	-314 184
Årets avskrivningar	-39 273	-39 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-392 730**	**-353 457**
Utgående redovisat värde	**2 297 220**	**2 336 493**

Not 7 Byggnader och mark: markanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 593	28 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 593**	**28 593**
Ingående avskrivningar	-8 580	-7 150
Årets avskrivningar	-1 430	-1 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 010**	**-8 580**
Utgående redovisat värde	**18 583**	**20 013**

Not 8 Byggnader och mark: ny- till och ombyggnad

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 446 191	7 446 191
Omklassificeringar	-17 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 428 691**	**7 446 191**
Ingående avskrivningar	-860 381	-711 807
Årets avskrivningar	-148 572	-148 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 008 953**	**-860 381**
Utgående redovisat värde	**6 419 738**	**6 585 810**
Taxeringsvärden byggnader	9 365 000	9 365 000
Taxeringsvärden mark	3 525 000	3 525 000
	12 890 000	**12 890 000**
Bokfört värde totalt byggnader	7 990 672	8 196 017
Bokfört värde totalt mark och markanläggningar	744 869	746 299
	8 735 541	**8 942 316**

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	532 644	514 294
Inköp	0	46 375
Försäljningar/utrangeringar	0	-28 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**532 644**	**532 644**
Ingående avskrivningar	-416 078	-410 792
Försäljningar/utrangeringar	0	26 518
Årets avskrivningar	-27 911	-31 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-443 989**	**-416 078**
Utgående redovisat värde	**88 655**	**116 566**

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	-2 032	1 934
Skattekonto	2 074	7 506
Övriga kortfristiga fordringar	98 104	75 884
	98 146	**85 324**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	8 762	8 372
Kabel-tv	9 175	9 126
Fastighetsskötsel	6 825	6 825
Funktionskontroll fjärrvärme	0	6 123
Förvaltningsarvode	19 781	0
Övrigt	0	530
	44 543	**30 976**

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel		
Nordea Placeringskonto	0	620 765
	0	**620 765**
Erhållna räntor		
Under perioden erhållen ränta	1 826	

Not 13 Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Balkong fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 569 579	700 000	161 193	-339 100	-25 921
Avsättning yttre fond			28 177	-28 177	
Disposition av föregående års resultat:				-25 921	25 921
Årets resultat					-1 054 398
Belopp vid årets utgång	**3 569 579**	**700 000**	**189 370**	**-393 198**	**-1 054 398**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea Hypotek AB	1,150	2017-06-21	1 492 500	1 500 000
Nordea Hypotek AB	1,150	2017-06-21	1 799 692	1 799 692
Nordea Hypotek AB	1,150	2017-06-21	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek AB	2,590	2017-02-15	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek AB	4,490	2017-03-01	210 310	212 494
Nordea Hypotek AB	1,150	2017-06-21	700 000	0
			6 702 502	**6 012 186**
Kortfristig del av långfr. skuld			17 184	2 184

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	150 210	134 546
Upplupna räntekostnader	18 201	30 457
Upplupna kostnader för revision, reserverat	2 500	2 500
Styrelsearvode inkl soc.avg	32 500	32 500
Upplupna kostnader värme/el	30 617	33 180
Upplupna kostnader grovsopor	812	240
Upplupna kostnader trappstädning	3 656	3 657
Upplupna kostnader trädgårdsarbete	0	10 713
Upplupna kostnader bokslut 2015	12 500	0
Upplupna kostnader bokslut 2014	12 500	12 500
Upplupna kostnader övrigt	1 240	1 246
	264 736	**261 539**

Tungelsta 2016 - 04 - 21

Nathalie Lidén Nallesdotter

Kent Karlsson

Kurt Karlsson

Mikael Karlsson

Hanna Frisk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04 - 25

LiseLotte Grandin
Lekmannarevisor

Gisela Ståhl
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krigslida 5:21, 7:1
Org.nr 716417-7086

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krigslida 5:21, 7:1 för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Krigslida 5:21, 7:1 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tungelsta 2016 - 04-25

Liselotte Grandin
Revisor

Gisela Ståhl
Revisor