allabrf.se

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vimpeln 16

769604-5371

Räkenskapsåret

2015

allabrf.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vimpeln 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Vimpeln 12 på Klippgatan i Solna.
Föreningen består av totalt 100 lägenheter, varav 95 bostadsrätter och 5 hyresrätter. Därutöver förvaltas två affärslokaler, garage med 28 platser samt 24 p-platser utomhus.
Fastigheten stod klar 1964 och renoverades 1993/1994. Föreningen tillträdde fastigheten i februari 2001.

Styrelsen under verksamhetsåret 2014-2015 t.o.m. stämma juni 2015.

Ordförande	Anna Bodin (16A)
Kassör	Jeanette Rudels (16C)
Vice ordförande	Marcus Hugosson (16A)
Sekreterare	Jenny Nilsson (16B) avgått ur styrelsen 2014-08-25
Sekreterare	Kristina Jern (16C) from 2014-08-2
Ledamot	Henrik Anniko (16A)
Suppleant	Monica Karlsson (16B)

Styrelsen under verksamhetsåret 2015 fram till stämma maj 2016.

Ordförande	Anna Bodin (16A)
Kassör	Jeanette Rudels (16C)
Vice ordförande	Marcus Hugosson (16A)
Sekreterare	Åsa Kjersel (16C) adjungerad - suppleant
Ledamot	Johannes Koernig (16C)
Ledamot	Monica Karlsson (16B)
Suppleant	Anton Zetterberg (16A)
Suppleant	Luisa Huertas (16B)

Ordinarie styrelseledamöter som står i tur att avgå är Monica Karlsson och Marcus Hugosson.

Firmatecknare
Föreningens firma har tecknats av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Revisorer
Stämmans val av internrevisor har varit Henrik Anniko (16A). Räkenskaperna har granskats av Lena Gustavsson, Allegretto Revision AB.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Berit Strömblad-Lagerlöf (16A), Jill Bondsäter (16C), Lena Kjäll (16C) och Ulla Örekärr (16B).

Ekonomisk förvaltning
Sköts av Förvaltnings AB Mälarviken.

Teknisk **förvaltning** *(fastighetsskötsel)*
Sköts av Driftia AB.

BB JK
JK 9/4
MK

allabrf.se

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsemöten
Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 haft 12 protokollförda möten.

Kommunikation/information
Under verksamhetsåret har medlemmar och andra (privatpersoner, mäklare etc) kunnat kontakta styrelsen via e-post, vanlig post i brevlådan i B-porten eller via öppet styrelserum första tisdagen i varje månad (utom juni-augusti). För att sprida informationen om vad som händer i föreningen har styrelsen förmedlat Infobrev på papper via anslagstavlor och i möteslokalen, samt via e-post.
Information finns även presenterad på föreningens hemsida.
www.vimpeln16.se

Fixardagar
Tillsammans med föreningens trädgårdsgrupp har två fixardagar hållits under året. En på hösten och en på våren. Medlemmar som deltagit har efteråt bjudits på grillat i vår trädgård.

Fastighetsskötsel
En gång i veckan besöker Driftias fastighetskötare vår fastighet för rond, och för att kunna hjälpa medlemmar med diverse fastighetsnära frågor. Detta sker vanligtvis på tisdagar.
Styrelsen har även under året använt Driftia för att bland annat ta fram underlag till upphandling.

Försäljning av bostäder
18 lägenheter överläts under 2015.

Avslutade projekt 2015
OVK-besiktning och åtgärder genomförda Godkänd.
Reparation av vattenläckage från p-däck in i garagets östra del (besiktning återstår).
Uppdatering av informationsbroschyr med trivselregler.
Uppdaterade stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2015-12-14
Takbesiktning samt viss renovering av uppkomna skador.

Pågående projekt 2016
Garagerenovering.
SBA utredning (Systematisk Brandskydds Arbete).
Ventilationsförbättring, bottenvåning 16A.

Driftsbudget 2015
Driftsbudgeten 2015 baseras på följande;
Hyresintäkterna från lägenheter (hyresrätter) följer hyresgästföreningens omförhandling med fastighetsägarna på riksnivå och landar på en ökning med 1,5%.
Värme och elkostnader beräknas öka med ca 2,5%.
Räntorna har i stort varit oförändrade och bedöms inte förändras nämnvärt under 2015,Styrelsen avser däremot att amortera på delar av lånen för att få ner räntekostnaderna på lång sikt.

Medlemsinformation
Under året har 18 lägenheter överlåtits.
Antalet medlemmar vid årets ingång 124 st och vid årets utgång 114 st.

AB 12
MK JK 9 14

allabrf.se

Flerårsöversikt (tkr)	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	4 586	4 407	4 205	4 130
Resultat efter finansiella poster	390	-602	-765	-932
Soliditet (%)	63	63	61	61
Årsavgift / kvm boendeyta	547	526	503	494
Lån / kvm boendeyta	4 244	4 404	4 838	4 838
Eget kapital / kvm boendeyta	7 818	7 762	7 819	7 914

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 735 300
årets vinst	393 499
	-9 341 801
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond*	0
i ny räkning överföres	-9 341 801
	-9 341 801

* På föreningsstämman 2012 beslutades om en avsättning till yttre reperationsfonden med 1 mkr mer än vad stadgarna säger. Vår fond uppgår nu till ca 2,8 mkr, och inga större planerade underhåll detta år så styrelsen föreslår att föreningen avstår från avsättning detta år.

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

BB JK MK

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 585 553	4 407 314
Övriga rörelseintäkter		197 571	193 325
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**4 783 124**	**4 600 639**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 497 518	-2 837 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 157 558	-1 257 650
Summa rörelsekostnader		**-3 655 076**	**-4 094 664**
Rörelseresultat		**1 128 048**	**505 975**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 908	27 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-738 457	-929 374
Summa finansiella poster		**-734 549**	**-902 308**
Resultat efter finansiella poster		**393 499**	**-396 333**
Resultat före skatt		**393 499**	**-396 333**
Årets resultat		**393 499**	**-396 333**

AB MK
JK

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	66 117 018	66 788 787
Inventarier, verktyg och installationer	5	14 744 251	15 230 041
Summa materiella anläggningstillgångar		**80 861 269**	**82 018 828**
Summa anläggningstillgångar		**80 861 269**	**82 018 828**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		116 448	119 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 142	96 304
Summa kortfristiga fordringar		**213 590**	**215 884**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 073 653	2 934 777
Summa kassa och bank		**3 073 653**	**2 934 777**
Summa omsättningstillgångar		**3 287 243**	**3 150 661**
SUMMA TILLGÅNGAR		**84 148 512**	**85 169 489**

ME BB JC
JK JA

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 585 115	60 585 115
Fond för yttre underhåll		2 855 613	2 855 613
Summa bundet eget kapital		**63 440 728**	**63 440 728**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 735 300	-9 338 967
Årets resultat		393 499	-396 333
Summa fritt eget kapital		**-9 341 801**	**-9 735 300**
Summa eget kapital		**54 098 927**	**53 705 428**
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 369 795	30 472 045
Summa långfristiga skulder		**29 369 795**	**30 472 045**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 919	422 871
Övriga skulder		25 821	16 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	581 050	552 849
Summa kortfristiga skulder		**679 790**	**992 016**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**84 148 512**	**85 169 489**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Fastighetsinteckningar	36 679 000	36 679 000
Summa ställda säkerheter	**36 679 000**	**36 679 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

JK MK AL

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	73 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-40 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.

MK BB JK

allabrf.se

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter	3 787 377	3 640 137
Hyresintäkter bostäder	385 650	378 988
Garage- och p-platsintäkter	260 150	251 200
Hyresintäkter lokaler	134 017	121 588
Hyresint. föreningslokal	18 359	15 400
	4 585 553	**4 407 313**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Vatten och avlopp	121 917	124 856
Värme	615 998	650 543
Elavgifter för belysning	140 732	155 948
Renhållning och städning	176 907	173 169
Snöröjning	49 946	25 704
Hyrtvätt	0	19 685
Reparation och underhåll	257 455	532 125
Gård	13 870	16 409
Hissar	22 130	0
Fastighetsskötsel	149 192	144 927
Tvättstuga	49 758	12 198
Ventilation	0	37 800
Försäkringspremier	101 984	91 400
Förvaltningsarvode	76 500	76 500
Bredbandskostnader	239 892	239 832
Styrelsearvoden och lagstadgade arbetsgivaravgifter	159 544	205 217
Revisionsarvoden	28 625	23 750
Lokalhyra	6 875	6 344
Fastighetsskatt	146 590	143 990
Konsultarvoden	82 851	81 915
Serviceavgifter branschorg	4 101	4 101
Övriga externa tjänster	13 939	12 689
Föreningsavg, avdragsgilla	849	849
Förbrukningsinventarier	5 819	14 895
Div övr utgifter, avdragsgilla	32 044	42 168
	2 497 518	**2 837 014**

MK JK

allabrf.se

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 578 748	73 299 541
Inköp	0	279 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**73 578 748**	**73 578 748**
Ingående avskrivningar	-6 789 962	-6 078 172
Årets avskrivningar	-671 768	-711 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 461 730**	**-6 789 962**
Utgående redovisat värde	**66 117 018**	**66 788 786**
Taxeringsvärden byggnader	73 845 000	73 845 000
Taxeringsvärden mark	68 384 000	68 384 000
	142 229 000	**142 229 000**

I anskaffningsvärdet ingår mark med 21 867 478.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 155 411	19 012 045
Inköp	0	143 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 155 411**	**19 155 411**
Ingående avskrivningar	-3 925 370	-3 379 510
Årets avskrivningar	-485 790	-545 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 411 160**	**-3 925 370**
Utgående redovisat värde	**14 744 251**	**15 230 041**

MK JK AL

allabrf.se

Not 6 Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 218 562	45 366 553	2 855 613	-9 338 967	-396 333
Disposition av föregående års resultat:				-396 333	396 333
Årets resultat					393 499
Belopp vid årets utgång	**15 218 562**	**45 366 553**	**2 855 613**	**-9 735 300**	**393 499**

Not 7 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank, räntesats dec-15, 3,36% ffd 16-06-27	5 000 000	5 000 000
Swedbank, räntesats dec-15, 3,09% ffd 17-08-25	9 392 695	9 392 695
Swedbank, räntesats dec-15, 0,703% bindningstid 3 mån	5 000 000	5 000 000
Swedbank,	0	1 083 750
Swedbank, räntesats dec-15, 0,799% bindningstid 3 mån	5 000 000	5 000 000
Lån SBAB, räntesats dec-15, 0,83%	4 977 100	4 995 600
	29 369 795	**30 472 045**

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	9 732
Upplupna utgiftsräntor	112 826	104 767
Förutbetalda hyresintäkter	338 595	301 133
Övriga uppl kostnader och förutbet intäkter	129 630	137 216
	581 051	**552 848**

JK H
JK MK BB

allabrf.se

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Solna 6 maj 2016

Anna Bodin
Ledamot ordförande

Marcus Hugosson
Ledamot

Jeanette Rudels
Ledamot

Monica Karlsson
Ledamot

Johannes Koernig
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 maj 2016

Lena Gustavsson
Godkänd revisor

Henrik Anniko
Intern revisor

AR
MK

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vimpeln 16
Org.nr 769604-5371

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vimpeln 16 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. Den godkände revisorn 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 2015-12-31 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.

MK

allabrf.se

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 Bostadsrättsföreningen Vimpeln 16 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.

Stockholm den 6 maj 2016

Lena Gustavsson
Godkänd revisor

Henrik Anniko
Intern revisor