

Årsredovisning

Brf Eldaren 5

716416-6618

Styrelsen för Brf Eldaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 10
- Underskrifter	10

KA [signature] [signature] [signature]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Eldaren 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Eldaren 5 som har sitt säte i Stockholm har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening. Marken ägs av föreningen.

STYRELSE

Styrelsen har sedan årsstämman den 16 april haft följande sammansättning:

Ledamot	Andreas Dykes
Ledamot	Hanny Welander
Ledamot	Karin Andersson
Ledamot	Kjell Westergren
Ledamot	Daniel Örtoft Avgick 2015-07-01 på grund av flytt.
Suppleant	Gerald Maguire

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden

REVISOR

Vid årsstämman utsågs Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, till huvudrevisor samt Fredrik Ståhl till internrevisor.

VALBEREDNING

Till valberedning utsågs Sven-Erik Malm och Andreas Bengtsson.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Eldaren 5. Dess byggnadsår är 1905 och värdeår 1980. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försäkring.

Fastighetens bostadslägenheter och lokaler är fördelade enligt nedan:

	Antal	Antal rum	Kvm
	2	1 rok	68,2
	2	1,5 rok	75,0
	8	2 rok	469,0
	6	2,5 rok	458,0
	9	3 rok	676,0
	7	4 rok	734,0
	1	5 rok	148,0
Totalt	35		2 628,2
Lokaler	4		295

FÖRVALTNING

Fastighetsskötseln har under året skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB och fastighetsstädningen har skötts av Olsson Städ & Konsult AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB och den tekniska förvaltningen har skötts av SBC.

KA
HW
JP

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga förändringar gällande årsavgifterna.

Reparation och underhåll under 2015:

- Renovering av portdörr i entréer 9 & 9 A.
- Vattenmätare installerade i hyreslokaler.
- Nytt expansionskärl installerat.
- Fönsterrenovering påbörjad på våning fem.
- Ramp byggd från innergård till trapphuset i 9:an.
- Byte av takfläkt (ventiler soprum, bastu, tvättstuga samt barnvagnsrum).

Reparation och underhåll under 2016:

- Renovering av entrédörr vid ingång 27.
- Installation av dörrautomatik i portarna i entrén till Tomtebogatan 9 A.
- Målning av fönster på gatusidan.
- Byggnation av nödutgång från allmänna källaren.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 52 st.

Antal medlemmar vid årets slut: 57 st.

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits till ny ägare.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 768	1 768	1 776	1 711
Resultat efter finansiella poster	-393	31	-92	70
Soliditet %	31	33	33	34
Balansomslutning	12 909	13 426	13 348	13 292
Årsavgift bostäder kr/kvm	479	479	479	479

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-26 874
Årets resultat	-392 654
Summa	-419 528

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	-419 528
Summa	-419 528

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

HW
HW

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 767 596	1 767 752
Övriga rörelseintäkter		1 898	6 820
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 769 494	1 774 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 401 888	-986 302
Övriga externa kostnader	3	-116 932	-159 967
Personalkostnader	4	-58 482	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 729	-331 560
Summa rörelsekostnader		-1 926 031	-1 477 829
Rörelseresultat		-156 537	296 743
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	311
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 580	7 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 697	-273 346
Summa finansiella poster		-236 117	-265 903
Resultat efter finansiella poster		-392 654	30 840
Resultat före skatt		-392 654	30 840
Årets resultat		-392 654	30 840

KA HW
KW

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 327 375	12 638 633
Inventarier, verktyg och installationer	6	131 925	123 896
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		12 459 300	12 762 529
Summa anläggningstillgångar		12 459 300	12 762 529
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		463	–
Övriga fordringar		9 136	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	23 393	22 636
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		32 992	22 672
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		416 475	641 171
<i>Summa kassa och bank</i>		416 475	641 171
Summa omsättningstillgångar		449 467	663 843
SUMMA TILLGÅNGAR		12 908 767	13 426 372

KA H.W
RD KW

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		349 300	349 300
Upplåtelseavgifter		3 742 900	3 742 900
Fond för yttre underhåll		389 052	389 052
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 481 252	4 481 252
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 874	-57 714
Årets resultat		-392 654	30 840
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-419 528	-26 874
Summa eget kapital		4 061 724	4 454 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 434 677	8 504 677
Skulder till kreditinstitut		-252 000	-70 000
Summa långfristiga skulder		8 182 677	8 434 677
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		252 000	70 000
Leverantörsskulder		138 782	321 182
Skatteskulder		2 816	1 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	270 768	144 229
Summa kortfristiga skulder		664 366	537 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 908 767	13 426 372
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar, Stadshypotek		11 731 000	11 731 000
Summa ställda säkerheter		11 731 000	11 731 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KA H.W
RD HC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	4	25
Kakelugnar	5	20
Hissanläggning/fönsterverntiler	10	10
Takprojekt	2,5	40
Fjärrvärmecentral	4	25
Inventarier/maskiner	10-20	5-10

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 258 740	1 258 740
	Hysesintäkt lokal	464 336	464 492
	Rabatt hyra lokal	-120	-120
	Fastighetsskatt	44 640	44 640
		1 767 596	1 767 752

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	-18 876	-18 876
	Fastighetsstädning	-110 536	-97 543
	Hissbesiktning	-1 718	-1 660
	Bevakningskostnader/jour	-4 125	-4 125
	El	-53 837	-51 314
	Uppvärmning	-374 465	-379 545
	Vatten och avlopp	-47 754	-53 875
	Sophämtning/renhållning	-43 379	-37 727
	Fastighetsförsäkring	-44 874	-40 598
	Sotning	-	-23 490
	Kabel-TV, bredband	-7 919	-31 372
	Teknisk förvaltning avtal	-43 400	-35 335
	Grundavtal hissar	-5 202	-2 700
	Fastighetsavgift/skatt	-88 605	-87 695
	Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	-4 796	-16 884
	Reparation och underhåll	-189 689	-99 790
	Reparation och underhåll portar och lås	-117 100	-1 851
	Reparation och underhåll uppvärmning	-60 108	-
	Reparation och underhåll fönster	-185 505	-1 922
		-1 401 888	-986 302

KA HW
RW KW

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-8 125	-7 500
	Kameral förvaltning	-52 743	-50 493
	Stämmokostnader	-828	-2 957
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 532	-1 161
	Föreningsomkostnader	-216	-20 959
	Konsultkostnader	-45 681	-69 513
	Bankkostnader	-2 308	-2 302
	Föreningsavgifter	-4 950	-4 950
	kontorsmaterial, porto	-549	-132
		-116 932	-159 967

Not 4	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättning och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	-44 500	-
	Sociala kostnader styrelsearvode	-13 982	-
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	-58 482	-

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 550 990	18 015 319
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets aktivering	-	535 671
	Utgående anskaffningsvärden	18 550 990	18 550 990
	Ingående avskrivningar	-5 912 357	-5 617 889
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-311 258	-294 468
	Utgående avskrivningar	-6 223 615	-5 912 357
	Redovisat värde*	12 327 375	12 638 633
	Taxeringsvärden**	69 510 000	69 510 000

*Restvärde varav:

Byggnad	10 996 375
Mark	1 331 000

**Taxeringsvärde

Taxeringsvärde Byggnad	31 463 000
Taxeringsvärde Mark	38 047 000

kw HW
KA AR

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	311 748	311 748
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Årets aktivering	45 500	-
	Utgående anskaffningsvärden	357 248	311 748
	Ingående avskrivningar	-187 852	-150 760
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-37 471	-37 092
	Utgående avskrivningar	-225 323	-187 852
	Redovisat värde	131 925	123 896

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring, Gjensidige	12 304	10 446
	FRUBO AB	4 739	4 739
	Comhem	6 350	7 451
		23 393	22 636

Not 8	Förändringar i eget kapital			Balanserat resultat	Årets resultat	
	Insatser	Upplåtelseavg	Underhållsfond	resultat		
	Belopp vid årets ingång	349 300	3 742 900	389 052	-57 714	30 840
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Balanseras i ny räkning			30 840		-30 840
	Förändring av underhållsfond		0	0		
	Årets resultat					-392 654
	Belopp vid årets utgång	349 300	3 742 900	389 052	-26 874	-392 654

Not 9	Långfristiga skulder			2015-12-31	2014-12-31
	Stadshypotek 60682	2017-06-30	5,10%	2 421 232	2 491 232
	Stadshypotek 830306	2016-03-30	1,00%	284 460	284 460
	Stadshypotek 817586	2017-01-30	1,13%	2 355 092	2 355 092
	Stadshypotek 885968	2018-09-30	1,07%	720 000	720 000
	Stadshypotek 696522	2016-10-30	2,98%	1 769 193	1 769 193
	Stadshypotek 885972	2018-09-30	1,07%	704 700	704 700
	Stadshypotek 900777	2018-12-01	1,15%	180 000	180 000
				8 434 677	8 504 677

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 7 174 677 kronor.
Skuld som förfaller mellan 2-5 år beräknas till 1 008 000 kronor.

kw HW
KA

Not 10	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	ABC Glasrådgivare	21 900	–
	Fortum el	6 770	–
	Upplupna utgiftsräntor	32 654	42 058
	Förskottsbet avgift/hyra	150 962	102 171
	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	58 482	–
		270 768	144 229

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-03-06



Karin Andersson



Andreas Dykes



Hanny Welander



Kjell Westergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-03-13

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Fredrik Ståhl
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eldaren, org. nr 716416-6618

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eldaren 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 föreningens 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Norrköping den 13 mars 2016

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB