

Årsredovisning

för

Brf Barnhuset 3

769603-1470

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Barnhuset 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-29 som Borgen 12, och 1998-06-22 i nuvarande namn. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-14 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningens fastighet Barnhuset 3 byggdes 1886 och har värdeår 1999. Byggnadens totalyta är 3172 kvm varav 2570 kvm utgör lägenhetsyta och 602 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 820 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If skadeförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under våren 2015 byttes fläkten på taket för restaurang Tjabba Thai ut
Målning av samtliga fönster och dörrar in mot gården har skett under sommaren 2015
Ombyggnad av föreningens sophantering skedde under hösten 2015

Byggnadens tekniska status

2008-09 renoverades taket
2011 sattes lägenhetsbalkonger upp
2012 uppfräschning av gård
2012-13 renoverades fasaden
2013 fiberinstallation
2013 målning av trappor och golv i källaren
2014 åtgärdades fukt på fasad mot grannfastigheten
2014 byte av trasigt avloppsrör
2014 taket på gårdshuset målades om
2015 ommålning av fönster och dörrar mot gården
2015 renovering av sophantering
2015 fläktbyte restaurang

Medlemsinformation

Fastigheten består av 24 st medlemslägenheter. 3 har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler och 2 st förråd.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Café	224 kvm	2017-12-31
Tobaksaffär	40 kvm	2019-09-30
Frisör	43 kvm	2018-09-30
Restaurang	230 kvm	2017-11-30
Brödbutik	62 kvm	2018-04-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lennart Morud	Ordförande
Kee Frost Kotti	Ledamot
Magnus Gustafsson	Ledamot
Helena Östman	Ledamot
Jan-Erik Holmqvist	Suppleant
Leni Björklund	Suppleant

Revisor har varit Anita Deurell. Revisorssuppleant har varit Paola Russo.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utgått i form av presentkort för 36 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 91 200 000 kr varav 41 200 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 73 000 000 kr samt lokaler 18 200 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 268 820	2 218 047	2 163 276	2 138 190
Resultat efter fin. poster	-578 510	-901 534	-507 103	-540 754
Soliditet	53	53	54	54
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	79	79	79	109
Lån / kvm bostadsrättsyta	10 506	10 506	10 506	10 506
Elkostnad / kvm totalyta	7	10	12	10
Värmekostnad / kvm totalyta	91	100	108	124
Vattenkostnad / kvm totalyta	16	16	17	16
Avsättn. underhållsfond / kvm tot.	32	32	0	0

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 obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 847 611
avsättning till yttre fond	-100 000
årets förlust	-578 510
	-2 526 121
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 526 121

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	1		
Nettoomsättning		2 268 820	2 218 048
Övriga rörelseintäkter		29 798	59 202
Summa rörelseintäkter		2 298 618	2 277 250
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 811 796	-1 883 445
Övriga externa kostnader	3	-122 865	-107 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-705 202	-705 202
Summa rörelsekostnader		-2 639 863	-2 695 762
Rörelseresultat		-341 245	-418 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	909
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 351	-483 931
Summa finansiella poster		-237 265	-483 022
Resultat efter finansiella poster		-578 510	-901 534
Resultat före skatt		-578 510	-901 534
Årets resultat		-578 510	-901 534

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	57 283 002	57 988 204
Summa materiella anläggningstillgångar		57 283 002	57 988 204
Summa anläggningstillgångar		57 283 002	57 988 204
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	850
Övriga fordringar		542	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	294 336	449 559
Summa kortfristiga fordringar		294 878	450 409
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 186 166	1 020 025
Summa kassa och bank		1 186 166	1 020 025
Summa omsättningstillgångar		1 481 044	1 470 434
SUMMA TILLGÅNGAR		58 764 046	59 458 638

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 395 000	33 395 000
Fond för yttre underhåll		200 000	100 000
Summa bundet eget kapital		33 595 000	33 495 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 947 611	-946 077
Årets resultat		-578 510	-901 534
Summa fritt eget kapital		-2 526 121	-1 847 611
Summa eget kapital		31 068 879	31 647 389
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	27 000 000	27 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	27 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		208 562	242 389
Skatteskulder		5 142	4 060
Övriga skulder		255 244	240 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	226 219	324 255
Summa kortfristiga skulder		695 167	811 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 764 046	59 458 638
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		29 500 000	29 500 000
Summa ställda säkerheter		29 500 000	29 500 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Avsättningar sker i enlighet med underhållsplan.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Föreningen har liksom föregående år inga anställda. Inga löner och ersättningar har utgått.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0 %
Fasad	4,0 %
Tak	2,0 %

Not 1 Rörelseintäkter

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	202 610	202 610
Hysesintäkter lokaler	3 600	3 600
Hysesintäkter lokaler, moms	1 872 885	1 826 069
Pantförskrivningsavgift	390	0
Deb. fastighetsskatt, moms	187 235	185 768
Avfallshantering, moms	2 800	1 200
Städavgifter	2 100	0
Övriga fakturerade kostnader	18 000	18 000
Öres- och kronutjämning	-2	2
Återbetaln. all Framtid	9 000	0
Övriga rörelseintäkter	0	40 000
	2 298 618	2 277 249

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Hyseslokal	1 100	19 883
Tvättstuga	1 504	0
Källarutrymme	0	1 864
Soprum	155 530	0
Dörrar och lås	3 242	47 153
VA	86 963	84 405
Värme	0	13 061
Ventilation	177 262	12 704
El	4 562	1 675
Trapphus	1 359	0
Hissar	217 999	0
Tak	0	539 602
Fasader	0	3 366
Fönster	218 179	664
Gård	28 507	213 528
Vattenskada	11 383	18 230
Övriga rep./underhåll	0	1 864
Kabel-tv/bredband/porttele	487	0
Fastighetsskötsel grundavtal	30 370	29 603
Fastighetsskötsel extradeb	0	3 386
Snöröjning/sandning	29 387	8 018
Städning grundavtal	51 735	56 133
Städning extradebiteringar	0	5 352
Sotning	0	8 773
OVK	0	18 640
Övr besiktn/kontroll	8 841	2 832
Serviceavtal	7 344	7 074
Hiss serviceavtal	7 198	5 542
Elavgifter	23 698	31 013
Uppvärmning	289 302	317 431
Vatten	52 040	51 037
Sophämtning	24 956	23 232
Grovsopor	23 748	16 875
Fastighetsförsäkring	43 975	30 344
Kabel-tv	28 986	28 644
Bredband	70 307	70 307
Fastighetsskatt	182 000	182 000
Kommunal fastighetsavgift	29 832	29 208
	1 811 796	1 883 443

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	2 774	14 848
Administration, kontorsmateriel	1 122	1 089
Styrelseomkostnader	42 137	17 804
Revisionsarvode extern revisor	16 024	13 709
Möteskostnader	693	1 260
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 481	50 481
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	1 645	779
Bankkostnader	2 232	2 350
Medlems- och föreningsavgifter	4 794	4 794
Trivselkostnader	961	0
	122 863	107 114

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 492 588	50 492 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 492 588	50 492 588
Ingående avskrivningar	-4 780 383	-4 075 181
Årets avskrivningar	-705 202	-705 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 485 585	-4 780 383
Utgående redovisat värde	45 007 003	45 712 205
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	41 200 000	41 200 000
	91 200 000	91 200 000
Bokfört värde byggnader	45 007 003	45 712 205
Bokfört värde mark	12 276 000	12 276 000
	57 283 003	57 988 205

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	40 304	40 311
Förutbetald kabel-TV	7 412	7 247
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 620	12 620
Förutbetald värme	218 416	372 592
Förutbetalt bredband	5 859	5 859
Förutbetalt snöskottningsavtal	4 177	5 435
Förutbetald funktionskontroll fjärrvärme	5 548	5 495
Upplupen intäkt, debiterad fastighetsskatt	0	0
	294 336	449 559

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 395 000	100 000	-946 077	901 534
Reservering yttre fond		100 000	-100 000	
Disposition av föregående års resultat:			-901 534	-901 534
Årets resultat				-578 510
Belopp vid årets utgång	33 395 000	200 000	-1 947 611	-578 510

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	0,573	rörligt	9 000 000	9 000 000
Swedbank Hypotek	0,573	rörligt	9 000 000	9 000 000
Swedbank Hypotek	0,573	rörligt	9 000 000	9 000 000
			27 000 000	27 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad städning	4 375	5 625
Upplupet kostnad sopor	1 521	1 295
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	2 555
Upplupen kostnad el	3 007	2 989
Upplupen kostnad värme	20 325	23 303
Upplupen räntekostnad	14 182	31 210
Upplupen kostnad VA	35 322	0
Förutbet hyror/avgifter	147 486	257 277
	226 218	324 254

Stockholm 2016

Lennart Morud
Ordförande

Kee Frost Kotti
Ledamot

Magnus Gustafsson
Ledamot

Helena Östman
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2016

Anita Deurell
Auktoriserad revisor