

Årsredovisning
för
Brf Kasernen 16

716416-4449

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Kasernen 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kasernen 16 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret omfattande perioden 2015-01-01--2015-12-31.

Styrelse och revisorer

Vid föreningsstämman valdes:	ledamöter	Arne Wittlöv	omval
		Tor Bohlin	omval
		Carl Söderberg	omval
		Erik Seifert	omval
		Eva Norberg	nyval
	Suppleant	Kristin Kaspersen	omval

Till revisorer valdes auktoriserad revisor Anders Mautner, Balansen HB och till suppleant Liz Borg.

Till valberedningen utsågs Karin Söderberg.

Ordinarie stämma avhölls 5 maj 2015.

Styrelsen har under året haft 6 (6) protokollsförda sammanträden. Föreningen har ej haft några anställda.

Föreningen

Föreningen bildades april 1977 och klassificeras som äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1980-07-28.

I föreningen finns en informationsskrift om huset och föreningens ordningsregler.

Under året har 1 (0) bostadsrätter överlåtits.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Medlemskap innebär vissa förmåner för såväl föreningen som för enskilda föreningsmedlemmar. Såsom inköp av vissa vitvaror, järn& färg, golv- och våtrumsmaterial.

Styrelsen har under året följt policyn att vid överlåtelser bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov.

I föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter skriftligt tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kasernen 16 med adress Riddargatan 43 i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades 1978. Den är byggd 1894, ombyggd 1974 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar med källare och bebyggda vindsvåningar samt två gårdsflyglar. I fastigheten finns 22 bostadslägenheter varav 2 är med hyresrätt. Den totala ytan är 2 506 kvm varav 175 kvm är med hyresrätt. Del av f.d. torkvind på plan 4 är upplåten för ev. framtida byggnation.

För gemensamt nyttjande finns tvättstuga, cykelrum och barnvagnsutrymme. Fastigheten är ansluten till Com Hem kabelnät. Programutbudet betalas av respektive abonnent.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Tidigare ägare har köpt andelar i Allframtidförsäkring hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor till ett försäkringsvärde på 795 000 kr. Detta ger en årlig skattefri utdelning på andelarna och kan ge reducerad årspremie på brandförsäkringsobjektet.

Kameral och teknisk förvaltning handhas av Trönberg & Co Förvaltnings AB. Fastighetsskötseln utförs av Energibevakning AB. Rabatter, planteringar och trädgårdsmöbler sköts fortfarande av medlemmarna gemensamt.

Medlemsinformation

Föreningen har anpassat sin redovisning efter regelverket enl s k K3. Detta innebär att investeringar aktiveras och avskrivs enligt plan. Vi hänvisar till not 4.

Utöver renovering av hiss har under året genomförts ommålning av fönster mot gården till en kostnad av ca 700.000 kronor inkl konsultkostnader. Denna investering bedömes inte kunna aktiveras utan har kostnadsförts vikt medfört en större förlust för föreningen.

Investeringarna har finansierats med en ökning av lån om ca 1,5 milj kronor. Det nya omlagda lånet löper med fast ränta 1,45% till början av 2020.

Föreningens styrelse har valt att skriva upp föreningens ägda mark med 30 milj kronor i syfte att öka det synliga kapitalet i föreningen. Det bokförda värdet på marken, efter uppskrivning, understiger taxeringsvärdet.

Styrelsen har under året arbetat på en reparationsplan för kommande fem-tio år. Denna har ännu ej fastställts eftersom vi avvaktar konsultrapporter.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppskattades vid årets slut till 58 200 000 kr (58 200 000 kr) varav bostadsdelens värde utgjorde 19 200 000 kr (19 200 000 kr).

From juli 2013 är årsavgiften 485 kr/ kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 289	1 288	1 331	1 175	1 172
Resultat efter finansiella poster	-754	-69	-336	-349	-62
Soliditet (%)	79,6	27,3	27,8	33,0	0,0
Årsavgift kr / kvm bostadsyta	485	485	503	441	441
Lån kr / kvm bostadsyta	2 795	2 356	2 360	2 145	2 145

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-804 492
årets förlust	-753 820
	-1 558 312

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	58 200
I anspråkstagande av yttre fonden	-345 000
i ny räkning överföres	-1 271 512
	-1 558 312

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

W

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 289 493 1 289 493	1 288 247 1 288 247
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 639 648	-953 668
Övriga externa kostnader	3	-142 107	-88 394
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-170 107	-169 193
		-1 951 862	-1 211 255
Rörelseresultat		-662 369	76 992
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 068	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 519	-146 221
		-91 451	-146 148
Resultat efter finansiella poster		-753 820	-69 156
Resultat före skatt		-753 820	-69 156
Årets resultat		-753 820	-69 156

✓

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	37 874 297	7 387 780
Maskiner och Inventarier	5	96 135	40 493
Pågående ombyggnader		12 069	0
		37 982 501	7 428 273
Summa anläggningstillgångar		37 982 501	7 428 273
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 256	10 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	64 850	21 847
		75 106	32 765
<i>Kassa och bank</i>		1 499 328	765 118
Summa omsättningstillgångar		1 574 434	797 883
SUMMA TILLGÅNGAR		39 556 935	8 226 156

WA

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 706 807	2 706 807
Uppskrivningsfond	8	30 000 000	0
Fond för yttre underhåll		345 606	287 406
		33 052 413	2 994 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-804 492	-677 136
Årets resultat		-753 820	-69 156
		-1 558 312	-746 292
Summa eget kapital		31 494 101	2 247 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	6 965 000	5 491 812
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		753 183	43 491
Övriga skulder		1 920	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	342 731	442 842
Summa kortfristiga skulder		1 097 834	486 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 556 935	8 226 156
Ställda säkerheter		7 000 000	0
Ansvarsförbindelser		0	0

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1 - 5 %
Inventarier 10%

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.

W

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2015	2014
Årsavgifter bostadsrätter	1 130 788	1 130 788
Hyror bostäder	158 705	157 236
Övriga intäkter pant & överlåt	0	223
	1 289 493	1 288 247

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Belysning-El	9 926	12 774
Bränsle	362 565	362 160
Sotning	7 993	6 259
Vatten & avlopp	34 188	17 559
Förhandlingsarvode	2 000	2 000
Trappstädning	45 500	57 000
Renhållning/Sophämtning	22 288	21 224
Extra Renhålln/Grovsopor	20 759	20 899
Snö/sand	10 904	10 020
Trädgård/sommar	7 019	10 106
Åretsinvesteringsprojekt	685 996	2 500
Reparationer, planerat u-håll	98 001	136 941
Löpande underhåll	36 565	63 494
Kabel-TV	19 652	19 652
Hissar-avgifter	5 360	14 865
Värmeanläggning-service	9 667	9 313
Ventilation	1 500	2 188
Föreningsavgift F-äg-förening	4 950	4 950
Fastighetsskatt	27 346	26 774
Försäkringspremier	36 540	35 013
Förvaltningsarvoden	69 000	69 000
Skötselarvode/Tillsyn	43 952	42 540
Konsultarvoden	76 727	6 437
Extra städning	1 250	0
	1 639 648	953 668

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Telefonkostnader	5 112	4 777
Förenings- och medlemskostnader	20 518	19 304
Bankkostnader	35 227	5 063
Juridiska arvoden	65 250	46 500
Revisionskostnader	16 000	12 750
	142 107	88 394

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 694 261	5 694 261
Årets investeringar	643 137	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 337 398	5 694 261
Ingående avskrivningar	-1 429 481	-1 266 862
Årets avskrivningar	-156 620	-162 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 586 101	-1 429 481
Utgående redovisat värde	4 751 297	4 264 780
Taxeringsvärden byggnader	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	39 000 000
	58 200 000	58 200 000
Bokfört värde byggnader	4 751 297	4 264 780
Bokfört värde mark	33 123 000	3 123 000
	37 874 297	7 387 780

✓

Komponentredovisning av fastigheten Kasernen 16

<u>Stomme</u>			
Anskaffningsvärdet,	2082 000	Avskrives med 1% per år	20 820
Ack avskrivningar	- 291 480		
Årets avskrivning	<u>- 20 820</u>		
Bokfört värde	1 769 700		
<u>Fasader</u>			
2000 o tid	901 063	Avskrives med 4% per år	36 042
Ack avskrivningar	- 663 120		
Årets avskrivning	<u>- 36 042</u>		
Bokfört värde	201 901		
<u>Takaltaner</u>			
2011	510 750	Avskrives med 4% per år	20 430
Ack avskrivningar	-102 152		
Årets avskrivningar	<u>- 20 430</u>		
Bokfört värde	388 168		
<u>Värmeanläggning</u>			
2009	160 425	Avskrives med 4% per år	6 417
Ack avskrivningar	- 38 497		
Årets avskrivning	<u>- 6 417</u>		
Bokfört värde	115 511		
<u>Takkupor</u>			
2003	407 413	Avskrives med 4 % per år	24 364
2012	201 682		
Summa	609 095		
Ack avskrivningar	-219 760		
Årets avskrivningar	<u>- 24 364</u>		
Bokfört värde	364 971		
<u>Hissar</u>			
2015	611 386	Avskrives med 3% per år	18 342
Ack avskrivningar	- 0		
Årets avskrivning	<u>- 18 342</u>		
Bokfört värde	593 044		
<u>Säkerhetsdörrar (Proloc)</u>			
2015	31 750	Avskrives med 5% per år	1 588
Ack avskrivningar	- 0		
Årets avskrivningar	<u>-1 588</u>		
Bokfört värde	30 162		
Anskaffningsvärde	4 906 469		
Ack avskrivningar	<u>- 1 443 012</u>		
Bokfört värde	3 463 457		

<u>Markanläggningar (kullersten etc)</u>			
2009	905 755		
2010	482 548		
2011	<u>42 605</u>		
Summa	1 430 908	Avskrives med 2% per år	28 618
Ack avskrivningar	- 114 472		
Årets avskrivning	<u>- 28 618</u>		
Bokfört värde	1 287 818		
Summa avskrivningar på fastigheten 2015			156 621

Maskiner o inventarier

2015

Kök i uthyrningslgh	52 129		
Rättgiljotin	<u>17 000</u>		
Summa	69 129	Avskrives med 10% per år	6 913
Tidigare	<u>65 738</u>	Avskrives med 10% per år	6 574
Summa inventarier o mask	134 867		
Ack avskrivningar	- 25 245		
Årets avskrivningar	<u>- 13 486</u>		
Bokfört värde	96 136		
Summa avskrivningar på maskiner o inventarier 2015			13 487
Totala avskrivningar			170 108

Not 5 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 478	134 478
Inköp	69 129	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 607	134 478
Ingående avskrivningar	-93 985	-87 411
Årets avskrivningar	-13 487	-6 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 472	-93 985
Utgående redovisat värde	96 135	40 493

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Sthlm stads Brandförsäkringskontor	9 250	8 788
Fastighetsägarna i Stockholm AB	7 304	7 233
TeliaSonera Sverige AB	825	743
Com Hem AB	4 916	4 913
Stockholm Vatten	0	170
Trönnberg & Co	21 875	0
Anticimex	15 537	0
Norrorts Plåtslageri	5 143	0
	64 850	21 847

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- nings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 706 807	0	287 406	-677 136	-69 156
Årets förändring		30 000 000			
Disposition av föregående års resultat:				-69 156	69 156
Fond för yttre underhåll			58 200	-58 200	
Årets resultat					-753 820
Belopp vid årets utgång	2 706 807	30 000 000	345 606	-804 492	-753 820

Not 8 Uppskrivningsfond

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående saldo	0	0
Årets uppskrivning	30 000 000	0
	30 000 000	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	1,85		0	500 000
Nordea	2,55		0	3 000 000
Nordea	2,975		0	2 000 000
Swedbank	1,45	2020-01-24	6 965 000	
			6 965 000	5 500 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

~~7 000 000~~
6 965 000

0

W

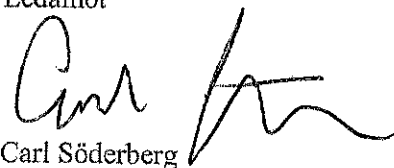
Not 10 Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fortum AB, El	633	693
Fortum AB, Värme	51 666	58 288
Sita AB	1 113	3 051
Stridsberg & Wikenstål	12 069	0
Skellefteå Kraft	460	0
Energibevakning AB	5 316	4 968
Trönberg & CO Förvaltnings AB	0	14 168
Eva-Maries Städservice	3 750	23 250
Rope Access Stockholm AB	0	23 260
Reserverat Revision	15 000	14 000
Upplupen ränta Nordea	17 674	12 498
Mankan Hiss AB	0	2 024
Sveriges Energi	0	2 093
Förutbetalda hyror	235 050	284 549
	342 731	442 842

Stockholm 2016-05-09



Anne Wittlöv
Ledamot



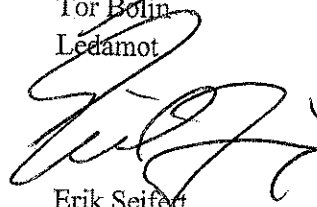
Carl Söderberg
Ledamot



Eva Norberg
Ledamot



Tor Bolin
Ledamot



Erik Seifert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-10



Anders Mautner
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kasernen 16
Org.nr. 716416-4449

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kasernen 16 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 för föreningen.

W

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kasernen 16 för 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 och föreningens stadgar. 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 är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 10 maj 2016



Anders Mautner
Auktoriserad revisor