

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRAHEGATAN 12 I STOCKHOLM
Org. nr. 769605-9349

ÅR 2015

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	8
- balansräkningar	9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- tilläggsupplysningar	11
- underskrifter	16

x U
dot

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2000-07-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-05 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Skvalberget 6 i Stockholms kommun.
Adress: Brahegatan 12, 114 37 Stockholm
Föreningen innehar tomträtten till fastigheten:

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2015

Ordinarie:

Frank Fiskers	Ledamot
Henric Olsson	Ledamot
Johan Sandström	Ledamot
Sebastian von Renteln	Ledamot

Suppleanter:

Eva Littorin

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2015

Ordinarie:

Sebastian von Renteln	Ledamot
Johan Sandström	Ledamot
Eva Littorin	Ledamot
Cia Magnusson	Ledamot

Suppleanter:

Jan Eklöf
Sven Malmberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Parsells Revisionsbyrå
Jan Hamberg Auktoriserad revisor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 10 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 6 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Bostadsrättsföreningen Brahegatan 12 i Stockholm
769605-9349

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skvalberget 6 i Stockholms kommun.

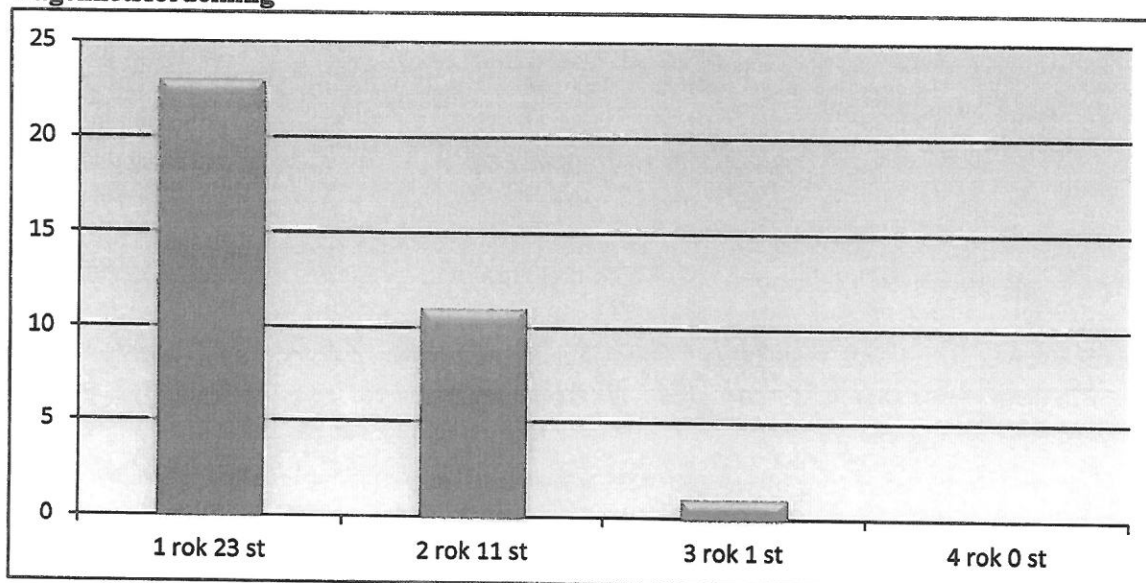
Nybyggnadsår och värdeår är 1938

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	37 739 000	37 739 000
Varav byggnader:	16 339 000	16 339 000
Varav mark:	21 400 000	21 400 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 1 stycken bostadshus innehållande 35 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt en föreningslokal. Den totala boytan uppgår till 1378 kvm och lokalytan uppgår till 532 kvm.

Lägenhetsfördelning



I fastigheten finns också lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 532 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Bostadsrättsföreningen Brahegatan 12 i Stockholm
769605-9349

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Stilbar El & Byggservice AB
Städning	ESI Servicesystem AB
Hissavtal	Hissen El Mek Verkstad AB
Kabel-TV	Ownit Broadband AB/Com Hem AB
El	Fortum Markets AB/Borås Elhandel AB
Värme	AB Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). Reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaden motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

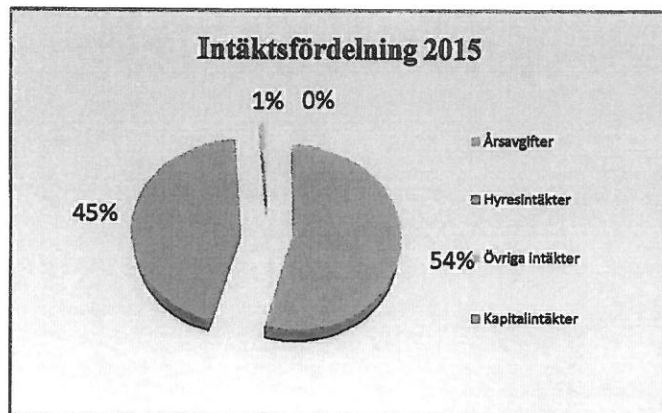
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

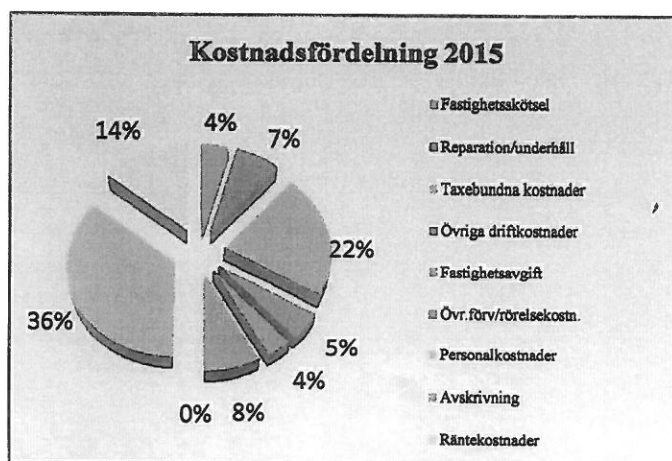
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	1 444 763	1 444 193
Rörelsekostnader (exkl årets underhållskostnader)	-893 140	-770 067
Kapitalkostnader	-254 055	-401 143
Slitagekostnader	-113 217	-113 217
	184 351	159 766



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	785
Hyresintäkter	646
Övriga intäkter	14
Kapitalintäkter	0
Summa	1 445

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	77
Reparation/underhåll	127
Taxebundna kostnader	394
Övriga driftkostnader	86
Fastighetsavgift	67
Övr.förv/rörelsekostn.	143
Personalkostnader	0
Avskrivning	638
Räntekostnader	254
Summa	1 786



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under januari 2015 slutfördes installationen av det kollektiva bredbandet, som ingår i avgiften. Alla lägenheter har 1000 mb/sek bredband. Föreningens arbete med att sänka kostnader och hålla fastigheten i yppersta skick fortsatte. Såväl, kreditavtal som försäkring och förvaltning ses regelbundet över.

Eftersom föreningen, liksom alla andra föreningar i Stockholm, haft mycket stora kostnader för fjärrvärme pga av den monopolsituation som råder i Stockholm, beslutade styrelsen att dra in bergvärme i fastigheten. Tillstånd för borrhning medgavs och borrhningen sattes igång vid årsskiftet 2015/2016. Anläggningen driftsattes 31 januari 2016. Föreningen beräknar att den årliga besparingen blir ca 125.000 kr per år.

Under våren 2016 renoverades trapphuset med ny belysning, entré och matta. Styrelsen slöt också ett avtal med den professionella garageoperatören Q-Park om uthyrning av garaget. För föreningens del medför avtalet med Q-Park högre driftsnetto och lägre risk. Q-Park övertar ansvaret för städning, drift av portautomatik samt kommer även att hålla garaget kameraövervakat. Medlemmarna kommer fortsatt att fritt kunna använda garaget för cykelparkering.

Garaget är en viktig och betydande intäktskälla för föreningen. I dagsläget ligger intäkterna en bit under gränsen för att föreningens status som äkta bostadsföretag inte skall äventyras. Framledes kan föreningen behöva vidta åtgärder för att inte denna status skall komma att ändras, i takt med att hyrorna ökar. Nuvarande styrelsen besitter kunskap i skatterättslig och ekonomiska frågeställningar och har denna fråga under bevakning.

Styrelsen har också utbytt torktumlare och torkskåp som är effektivare såväl tidsmässigt som ur energisynpunkt.

Under 2016 kommer föreningen att åtgärda vissa problem med ventilationen. Arbetet för detta är beställt och finansiering sker från föreningens kontanta medel.

Styrelsen har lagt ned mycket jobb på att utreda och åtgärda skador som orsakats av föreningsmedlemmars renoveringsåtgärder. Föreningen har i dagsläget krav på ca 24.000 kronor gentemot en föreningsmedlem som orsakat stora skador i fastigheten.

Föreningens underhållsplan uppdaterades år och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. (=113 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 7 (f.å 6) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 48 (f.å 46). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 431	1 440
Resultat efter fin. poster, tkr	-341	-351
Balansomslutning, tkr	40 717	40 339
Soliditet, %	51%	52%
Kassalikviditet, %	435%	205%
Snittränta, %	1,28%	4,23%
Årsavgift, kr/kvm boyta	573	575
Lån, kr/kvm boyta	14 122	13 759
Ränta, kr/kvm boyta	178	291
Värme, kr/kvm	0	117
El, kr/kvm	16	17
Vatten, kr/kvm	20	19

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-6 559 943
årets förlust	-340 830
	<hr/>
	-6 900 774
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	113 217
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	0
i ny räkning överföres	-7 013 991
	<hr/>
	-6 900 774

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

sc
el et

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	1 430 604	1 439 606
Övriga rörelseintäkter	2	14 236	3 650
Summa rörelseintäkter mm		1 444 840	1 443 256
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-750 482	-627 356
Övriga externa kostnader	4	-142 658	-142 711
Avskrivningar		-638 398	-623 667
Summa rörelsekostnader		-1 531 538	-1 393 734
Rörelseresultat		-86 698	49 522
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-77	937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 055	-401 143
Resultat efter finansiella poster		-340 830	-350 684
Årets resultat		-340 830	-350 684

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	38 779 120	39 402 787
Maskiner, inventarier och installationer	6	132 582	0
		38 911 702	39 402 787
Summa anläggningstillgångar		38 911 702	39 402 787
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	12 477
Övriga fordringar		0	795 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 987	0
		31 987	808 162
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 773 395	128 144
		1 773 395	128 144
Summa omsättningstillgångar		1 805 381	936 306
SUMMA TILLGÅNGAR		40 717 083	40 339 093

✓
M
Sul
R
T

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 680 877	24 680 877
Upplåtelseavgifter		2 265 944	2 005 944
Fond för yttre underhåll		795 118	681 901
Summa bundet eget kapital		27 741 939	27 368 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 559 943	-6 096 042
Årets resultat		-340 830	-350 684
Summa fritt eget kapital		-6 900 774	-6 446 726
Summa eget kapital		20 841 165	20 921 996
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	19 460 500	18 960 500
Summa långfristiga skulder		19 460 500	18 960 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 106	58 155
Skatteskulder		158 585	167 414
Övriga kortfristiga skulder		4 577	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	201 150	231 028
Summa kortfristiga skulder		415 418	456 597
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		40 717 083	40 339 093
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		19 103 000	19 103 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



 Svc

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	0,2%
Ombyggnad	20%	20%
Inventarier	10%	20%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	790 224	791 865
	Avgiftsbortfall, bostäder	-5 170	0
	Hysesintäkter lokaler	507 550	645 242
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	138 000	2 500
		1 430 604	1 439 606
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Överlåtelse- & pantavgifter	11 925	0
	Övriga intäkter	2 311	3 650
		14 236	3 650
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel	0	4 500
	Fastighetsskötsel enligt avtal	32 850	22 925
	Städ	37 089	30 235
	Hisservice	5 493	9 070
	Förbrukningsmaterial	1 552	5 070
		76 984	71 800
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	58 023	46 322
	Reparation hiss	0	16 466
	Reparation tvättstuga	0	1 125
	Reparation installationer	68 592	43 750
	Försäkringsskador	0	4 785
		126 615	112 448
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	30 497	32 420
	Uppvärmning	285 536	223 394
	Vatten	37 436	36 707
	Sophämtning	40 344	37 008
		393 813	329 529
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	5 210	34 557
	Självrisk	1 500	0
	Tv/Bredband	79 622	11 037
		86 332	45 594
	<i>Fastighetsavgift och fastighetsskatt</i>		
	Fastighetsavgift bostäder	41 348	42 595
	Fastighetsskatt lokaler	25 390	25 390
		66 738	67 985
	Totalt driftkostnader	750 482	627 356

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	2 290	0
Telekommunikation	0	1 125
Indrivningskostnader	2 192	18 700
Revisionsarvode	34 096	16 493
Arvode ekonomisk förvaltning	49 844	80 278
Konsultarvoden	0	9 000
Medlemsavgift organisationer	0	9 860
Övriga externa tjänster	48 147	7 255
Övriga omkostnader	6 089	0
	142 658	142 711

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>Parsells Revisionsbyrå</i>		
Revisionsuppdrag	34 096	16 493
	34 096	16 493

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 5 Byggnader och mark	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	32 479 059	32 479 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 479 059	32 479 059
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 431 718	-3 808 051
Årets avskrivningar	-623 667	-623 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 055 385	-4 431 718
Mark		
Ingående markvärde	11 355 446	11 355 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 355 446	11 355 446
Utgående planenligt restvärde	38 779 120	39 402 787
Taxeringsvärden byggnader	16 339 000	16 339 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	37 739 000	37 739 000

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	24 680 877	0	24 680 877
Upplåtelseavgifter	2 005 944	-260 000	2 265 944
Fond för yttre underhåll	681 901	113 217 *	795 118
Balanserat resultat	-6 096 042	-463 901	-6 559 943
Resultat föregående år	-350 684	350 684	0
Årets resultat	0	-340 830	-340 830


Not 10 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Villkorsändring	2015	2014
Swedbank	2,850%	2018-02-27	3 000 000	3 000 000
Swedbank	0,623%	Rörligt	800 000	800 000
Swedbank	0,723%	Rörligt	4 353 500	4 353 500
Swedbank	0,723%	Rörligt	4 353 500	4 353 500
Swedbank	0,723%	Rörligt	4 353 500	4 353 500
Swedbank	0,623%	Rörligt	2 600 000	0
Nordea	2,360%	Rörligt	0	2 100 000
			19 460 500	18 960 500

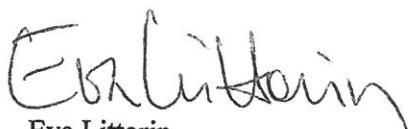
Bostadsrättsföreningen Brahegatan 12 i Stockholm
769605-9349


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	116 724	171 442
Räntekostnader	32 263	59 586
Revisionsarvode	17 700	0
Fjärrvärme	34 463	0
	201 150	231 028

Stockholm den 23 juni 2016



Sebastian von Renteln
Ledamot


Johan Sandström
Ledamot


Eva Littorin
Ledamot


Cia Magnusson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/6 2016.


Jan Hamberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brahegatan 12 i Stockholm
Org.nr 769605-9349

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brahegatan 12 i Stockholm 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 för föreningen.

PARSELLS REVISIONSBYRÅ AB

2(2)

Org.nr. 556290-1206
Östermalmsgatan 33, Box 26 122, 100 41 Stockholm
Telefon 08-24 78 70, Telefax 08-24 20 71

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brahegatan 12 i Stockholm 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.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 juni 2016



Jan Hamberg
Auktoriserad revisor