

---

**Bostadsrättsföreningen**

**Grundläggaren 4**

Org. nr: 716417-4026

**Årsredovisning 2015**

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Grundläggaren 4 får härmed avge årsredovisning avseende verksamhetsåret 2015. Fastigheten byggdes 1890, arkitekt var C Kleitz, byggherre och byggmästare var E Erikzén.

#### Styrelse 2015

Tanja Åberg Kurén	Ordförande
Holger Lembrér	Ledamot (Ekonomi)
Pernilla Glinning	Ledamot
Wilhelm Nordenfelt	Suppleant

Jenny Boije Revisor

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 5 protokollförda styrelsesammanträden. Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar vilket inkluderar städning, trädgårdsskötsel och annat löpande arbete. Underhåll sker i enlighet med underhållsplan som upprättades 2008.

Under 2015 har hissen i gatuhuset genomgått en totalrenovering. Det har även monterats krokar på väggarna i cykelrummet och barnvagnsrummet för bättre förvaring.

Den sammantagna bostadsytan i föreningen uppgår till 1 003 kvadratmeter fördelat på 12 lägenheter. Det har under verksamhetsåret skett 1 (2014: 1) lägenhetsöverlåtelse i föreningen.

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter/kvm	591	591	591	591	591
Lån/kvm	4 250	4 138	4 138	4 237	4 237
Elkostnad/kvm	13	14	17	17	25
Värmekostnad/kvm	134	133	145	140	131
Soliditet	36%	36%	35%	34%	33%

### Resultat och finansiell ställning 2015

Utfallet för verksamhetsåret blev 97 586 (102 158) kronor. Föreningens ekonomiska ställning är god och den finansiella ställningen har stärkts.

Det balanserade negativa resultatet härrör från renoveringar av tak och fönsterbågar 2009 samt innergården 2010, vilket helt fördes mot det egna kapitalet. Därför planerar föreningen för ett löpande överskott för att åter nå ett positivt balanserat resultat.

#### Avgifter

Avgifterna höjdes senast den 1 januari 2006 med 6% till 591 kronor per kvadratmeter för att täcka de ökade kostnaderna för framförallt uppvärmning och skatt. Sedan 2006 har sedan föreningen haft oförändrade avgifter. Föreningen har inga andra intäkter än medlemmarnas avgifter.

#### Budget 2016

Baserat på utgifterna för 2015 samt övriga kända och förväntade förändringar har föreningens styrelse beslutat att avgiften lämnas oförändrad för 2016. Budgeten bedöms ge ett överskott på ca 150 000 kr. Under 2015 renoverades hissen till en kostnad av 435 000 kr och ett ökat lånebehov fanns då om 300 000 kr för att finansiera investeringen. 200 000 kr av detta lån har återbetalats under 2015 och återbetalning av resterande del är planerat under 2016. Föreningen band under hösten 2015 det stora lånet om 3 750 000 kr på 5 år till en ränta om 1,56%.

### Disposition av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust:

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	- 695 221
Årets resultat	97 586
Totalt	- 597 635

Vad avser föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar.

### **Investeringar**

1981-1982: Brf Grundläggaren 4 bildas och en total upprustning av fastigheten, inklusive byte av stammar för VA och el, fasad- och takrenovering samt anslutning till fjärrvärmesystemet.

1989: Vinden i gatuhuset inreddes till två etagelägenheter med åtföljande takrenovering.

1992: Ommålning av samtliga fönsterbågar och karmar.

2001: Ommålning trapphus

2003/2004: Ommålning och justering av lägenheternas ytterdörrar.

2009: Ommålning taken, fönsterbågar samt delar av gatufasaden.

2010: Total upprustning av innergården. Fem balkonger samt två uteplatser installerats.

2011: En balkong installerad.

2012: Ommålning av trapphustaket i gårdshuset. Nya entrémattor.

2013: Ommålning av tvättstugan samt inköp av tvättmaskin. Byte av fjärrvärmecentralen. Renovering av gårdsmurarna. Marmorering av trapphuset på entréplanen.

2015: Totalrenovering av hissen i gatuhuset.

## Resultaträkningar

	Not	2015	2014
Årsavgifter	1	592 596	592 596
Driftskostnader	2	-272 988	-295 871
Fastighetsskatt		-14 916	-8 316
<b>Resultat före avskrivningar</b>		<b>304 692</b>	<b>288 409</b>
Avskrivningar	3	-111 190	-79 399
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>193 502</b>	<b>209 010</b>
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Räntekostnader		-95 959	-107 069
Ränteintäkter		43	217
<b>Årets resultat</b>		<b>97 586</b>	<b>102 158</b>

## Balansräkningar

	Not	2015	2014
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	4	4 240 563	4 303 116
Mark		1 700 000	1 700 000
Markanläggningar	4	55 961	73 550
Maskiner och Inventarier	5	645 131	241 179
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 641 655</b>	<b>6 317 845</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		5 646	8 057
Kassa och bank		161 907	286 512
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>167 553</b>	<b>294 569</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 809 208</b>	<b>6 612 414</b>
<b>Skulder och eget kapital</b>			
<i>Eget kapital</i>	6		
Upplåtelseavgifter		381 112	381 112
Grundavgifter		989 814	989 814
Uppskrivningsfond		1 700 000	1 700 000
Balanserat resultat		-695 222	-797 379
Årets nettoresultat		97 586	102 158
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 473 290</b>	<b>2 375 704</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	7	4 250 000	4 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 250 000</b>	<b>4 150 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	85 918	86 710
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>85 918</b>	<b>86 710</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>6 809 208</b>	<b>6 612 414</b>
Ställda panter		4 250 000	4 150 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Notförteckning

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Avskrivningstider i procent	2015	2014
Byggnader (100 år)	1%	1%
Marmorering (15 år)	6,7%	6,7%
Gårdsmurarna (10 år)	10%	4%
Tvättstugan (10 år)	10%	10%
Fjärrvärmecentral (25 år)	4%	4%
Hissen (25 år)	4%	4%

Avskrivningstiden för gårdsmurarna har under året ändrats från 25 år till 10 år.

### 1 Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2006.

### 2 Driftskostnader

Föreningens resultat har under 2015 och 2014 belastats med följande driftskostnader.

	2015	2014
Fjärrvärme	134 073	133 635
Elektricitet	13 159	13 553
VA-avgifter	18 011	17 501
Renhållningsavgifter	19 644	18 792
Försäkringar	20 761	19 924
Hiss	7 178	62 030
Reparation och underhåll fastighet	31 624	14 632
Övriga driftskostnader	28 538	15 804
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>272 988</i>	<i>295 871</i>

Under de senaste fem åren har driftkostnadsutvecklingen varit enligt nedan.

	2015	2014	2013	2012	2011
Driftskostnad enligt årsredovisning	272 988	295 871	306 660	389 638	307 957
Förändring mot föregående år	-8%	-4%	-21%	+27%	-21%

### 3 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnader	55 386	55 386
Marmorering av trapphus	7 167	7 167
Gårdsmurarna	17 589	3 198
Tvättstugan	4 848	4 848
Fjärrvärmecentral	8 800	8 800
Hissen	17 400	-
<b>Totalt</b>	<b>111 190</b>	<b>79 399</b>

### 4 Byggnad och mark

Taxeringsvärdet uppgick 31 december 2015 till 22 800 000 kronor. Taxeringsvärdet skall motsvara 75% av bedömt marknadsvärde. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Byggnad

	2015	2014
<u>Ingående anskaffningsvärde</u>	<u>5 646 006</u>	<u>5 646 006</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 646 006	5 646 006
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 342 890	-1 280 337
<u>Årets avskrivningar</u>	<u>-62 553</u>	<u>-62 553</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 405 443	-1 342 890
Utgående värde	4 240 563	4 303 116

#### Markanläggning

	2015	2014
<u>Ingående anskaffningsvärde</u>	<u>79 946</u>	<u>79 946</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 946	79 946
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 396	-3 198
<u>Årets avskrivningar</u>	<u>-17 589</u>	<u>-3 198</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 985	-6 396
Utgående värde	55 961	73 550



## 5 Maskiner och Inventarier

### Marskiner och Inventarier

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	268 475	268 475
Årets anskaffning		
- Hissen	435 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	703 475	268 475
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-27 296	-13 648
Årets avskrivningar	-31 048	-13 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 58 344	-27 296
Utgående värde	645 131	241 179

## 6 Eget kapital

Det egna kapitalet har utvecklats enligt följande.

	Upplåtelse- avgifter	Grund- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets netto- resultat
Ingående balans	381 112	989 814	1 700 000	-797 379	102 158
Balansering av resultat				102 158	-102 158
Årets resultat					97 586
Utgående balans	381 112	989 814	1 700 000	-695 222	97 586

## 7 Fastighetslån

Kreditvillkoren framgår av nedanstående tabell.

Kredit	Saldo 15-12-31	Räntesats	Räntebindning	Uppskattad amortering 2016
Handelsbanken	3 750 000	1,56%	2020-09-30	0
Handelsbanken	400 000	1,00%	3 månaders	0
Handelsbanken	100 000	1,35%	3 månaders	0
<i>Totalt</i>	<i>4 250 000</i>			<i>0</i>

## 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

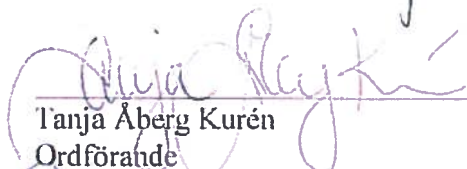
Föreningens interimsskulder bestod per 31 december av följande poster.

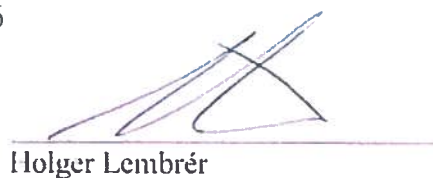
	2015	2014
Förskottsbetalda hyror	49 383	45 893
Upplupna kostnader	36 535	40 817
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<i>85 918</i>	<i>86 710</i>

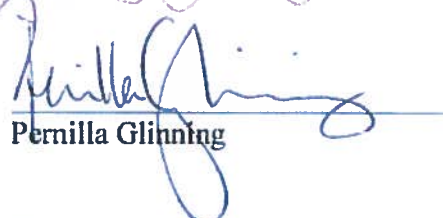
I denna årsredovisning intagen förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning undertecknas härmed.

---

Stockholm den 13 maj 2016

  
Tanja Åberg Kurén  
Ordförande

  
Holger Lembrér

  
Pernilla Glinning

#### Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisning, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.

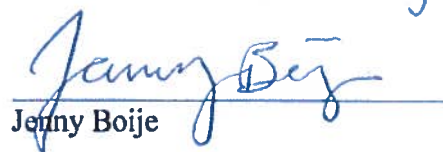
Jag tillstyrker;

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

Att resultatet behandlas i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen, samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23:e maj 2016

  
Jenny Boije