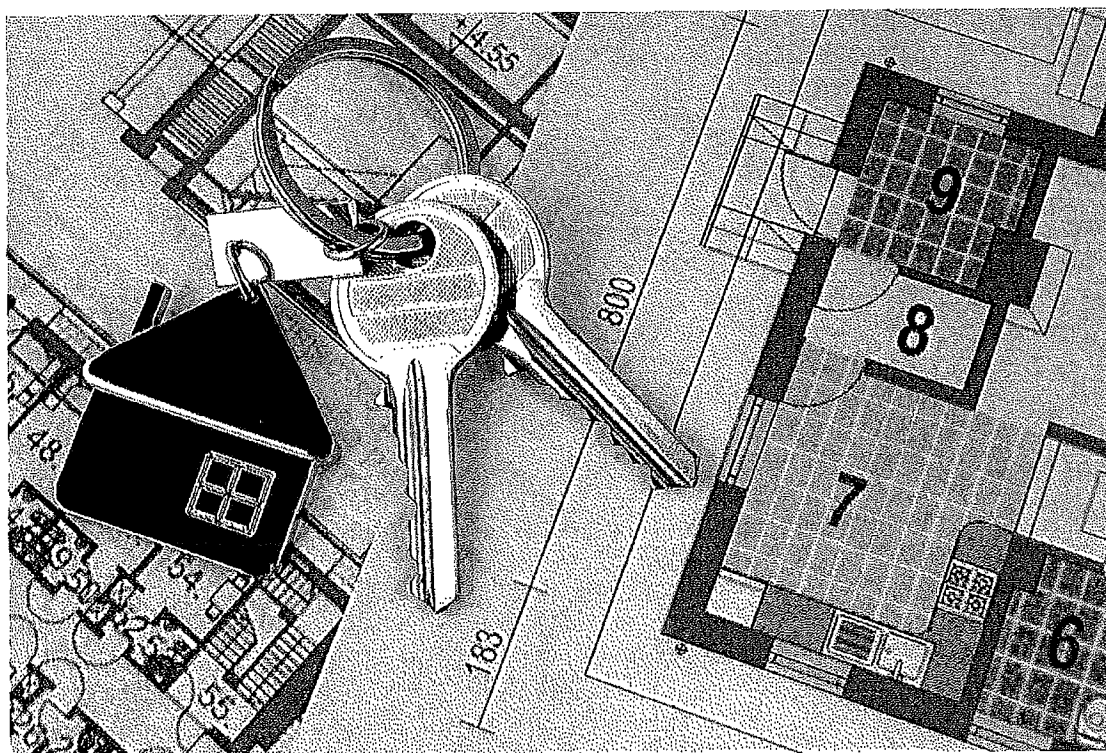


Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Lennart 53

Org.nr 769617-3579



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Lennart 18 i Västerås kommun förvärvades 2013-06-17.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Stora gatan 24 och Sturegatan 7. Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1965. Byggnadsåret vad gäller föreningens avstyckade fastighetsdelar är troligen slutet av 1950-talet, medan övriga byggnader i stamfastigheten byggdes 1965.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 399 kvm, varav 1 219 kvm utgör lägenhetsyta och 180 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
4 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
7 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 16 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Försäkring har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Magnus Stenman AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-09-12.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 25 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 25. Under året har 7 överlåtelser skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maria Nygård	ledamot
Tamara Korjenic	ledamot
Christian Wallin	ledamot
Lena Åhrén	suppleant
Sara Åkerberg	suppleant

Till **revisor** har Deloitte AB Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Per Åhrén, Joachim Pettersson och Felix Blomstergren.

Per Åhrén
Felix Blomstergren

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 st inkl årstämman. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Möten och efterbesiktning har hållits och krav har ställts på DBM till att fullfölja kontrakt och avtal gällande renoveringarna. Detta har lett till att varmvattencirculation kopplats in på Stora gatan 24 samt att kvarvarande stamdelar relinats under hösten 2015. Restpunkter i besiktningen gällande alla lägenheter har åtgärdats.
- Byte av hyresgäster gällande tandläkarlokaler har skett vid årsskiftet 2015-16. Andersson/Öbergs kontrakt har övertagits av Sinus Dental AB. Styrelsen har under hösten arbetat med förberedelser såsom kontrakts-, skylt- och renoveringsfrågor. Förberedelse för uppsägning av den lilla hyreslokalen har varit en viktig fråga att hantera.
- Hyresförhandling har även skett för hyreslägenhet efter renovering, motpart Hyresgästföreningen, våren 2015.
- Utredningsarbete har startats gällande möjligheter att konvertera råvindar till lägenheter. Kontakt med arkitektfirma Anders Holmberg arkitekter.
- Kontrakt har skrivits med städföretag Style Städ som från december 2015 utför trappstädning var åttonde vecka
- En mindre vattenskada inträffade i augusti 2015 på Sturegatan 7, orsaken var en felaktig manuell hantering av rör i köksavlopp i lägenheten ovanför den drabbade.
- Hissen har under året använts på ett felaktigt sätt, vilket har orsakat onödiga kostnader.

Föreningens resultat för år 2015 är -224 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -622 Kkr. Förändringen mellan åren beror bland annat på minskade kostnader för driftskostnader och något ökade intäkter.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

I resultatet ingår avskrivningar med 213 Kkr och exkluderar man dem så blir resultatet -11 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsunderskott på 11 Kkr för verksamhetsåret.

Händelser efter räkenskapsåret .

- Extrastämma har hållits 160302 för att stämma av medlemmarnas synpunkter på viktiga ekonomiska beslut. Beslut fattades om att säga upp den lilla lokalen samt omvandla den till bostad. Den ska säljas vidare, utredning har påbörjats gällande skick vid försäljning. Beslut fattades om att amortera av lån med 1 miljon kr. Vidare fattades beslut om att fortsätta utreda möjligheter för råvindakonvertering.

Planerat underhållsbehov

- Renoveringsarbetet är slutfört förutom varmvattencirculationen på Sturegatan 7. Detta skall åtgärdas efter visst förarbete.
- Värmecentralen och radiatorer kontrolleras och gamla delar byts ut med jämna mellanrum.
- Hissdelar har bytts ut under 2015, hela hissen kan behöva bytas ut inom en 10 -års period.
- Ventilationen ska ses över, rengöring av kanaler Sturegatan 7, utbyte av frånluftsfläkt Stora gatan 24
- Komplettering av tegelfasader, fasadunderhåll
- Yttre underhåll terrass och tvättstuga och cykelrum
- Takrasskydd Stora gatan
- Elbelysning i trapphus och gemensamma utrymmen ska ses över i syfte att spara energi och undvika miljöbelastning

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

*Ar
Blom*

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	696	696	690
Omsättning, kr	1 054 173	1 004 083	558 596
Soliditet, %	55,23%	56,03%	26,20%
Resultat efter finansiella poster, kr	-223 984	-622 316	-24 455
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 154	10 163	21 484
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,83%	3,89%	4,20%
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 401	11 401	11 261
Fastighetens belåningsgrad, % *	45,52	56,87	62,16

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-709 064
Årets resultat	-223 984
	<hr/>
	-933 048
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	55 803
I ny räkning överföres	-988 851
	<hr/>
	-933 048

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

CW
De mn

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 054 173	1 004 083
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 054 173	1 004 083
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-537 042	-613 114
Övriga externa kostnader	3	-65 070	-271 882
Personalkostnader	4	0	-127 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 379	-143 949
Summa rörelsens kostnader		-815 491	-1 156 918
Rörelseresultat		238 682	-152 835
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		111	0
Räntekostnader		-462 777	-469 481
Summa finansiella poster		-462 666	-469 481
Resultat efter finansiella poster		-223 984	-622 316
Årets resultat		-223 984	-622 316

an
DFM

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 476 002	21 214 522
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	5 224 859
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>26 476 002</u>	<u>26 439 381</u>
Summa anläggningstillgångar		26 476 002	26 439 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 629	6 040
Övriga fordringar		44 475	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	13 408	12 581
Summa kortfristiga fordringar		<u>66 512</u>	<u>18 621</u>
Kassa och bank		1 597 965	1 679 129
Summa omsättningstillgångar		1 664 477	1 697 750
SUMMA TILLGÅNGAR		28 140 479	28 137 131

aw
JK

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		16 412 640	16 412 640
Uppskrivningsfond		62 293	6 490
Summa bundet eget kapital		<u>16 474 933</u>	<u>16 419 130</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-709 064	-30 945
Årets förlust		-223 984	-622 316
Summa fritt eget kapital		<u>-933 048</u>	<u>-653 261</u>
Summa eget kapital		<u>15 541 885</u>	<u>15 765 869</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 040 692	12 052 809
Summa långfristiga skulder		<u>12 040 692</u>	<u>12 052 809</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		12 102	10 977
Leverantörsskulder		91 596	22 970
Aktuell skatteskuld		47 584	42 773
Övriga skulder		0	57 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	406 620	183 910
Summa kortfristiga skulder		<u>557 902</u>	<u>318 453</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 140 479	28 137 131
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>14 000 000</u>	<u>14 000 000</u>
		14 000 000	14 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

*av
Blom*

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	825 612	797 785
	Hyresintäkter bostäder	39 244	23 530
	Hyresintäkter lokaler	179 055	179 223
	Övriga intäkter	15 782	3 545
	Rabatt bostad/bostadsrätt	-5 520	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 054 173	1 004 083
Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	26 375	51 216
	Reparationer och underhåll	148 421	165 837
	Fastighetsel	33 041	79 651
	Fjärrvärme	183 181	177 143
	Vatten	18 673	25 139
	Sophämtning	28 658	27 088
	Försäkringspremier	16 889	16 348
	Kabel TV	23 772	23 488
	Fastighetsskatt/Avgift	43 267	42 773
	Övriga driftskostnader	14 765	4 431
	Summa driftkostnader	537 042	613 114
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Försäljningskostnader	0	200 600
	Bankkostnader	5 626	5 402
	Kostnad styrelsemöte/medlemsmöte	1 035	0
	Revisionsarvode	6 875	10 625
	Kameral förvaltning	39 552	41 999
	Överlåtelse/pantsättning	10 002	0
	Konsultarvoden	0	13 185
	Övriga externa kostnader	1 980	71
	Summa övriga externa kostnader	65 070	271 882

av
Jb mm

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	0	100 000
	Arbetsgivaravgifter	0	27 973
	Summa personalkostnader	0	127 973

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	21 436 537	19 447 170
	Inköp	5 474 859	1 989 367
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 911 396	21 436 537
	Ingående avskrivningar	-222 015	-78 066
	Årets avskrivningar	-213 379	-143 949
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-435 394	-222 015
	Utgående redovisat värde	26 476 002	21 214 522
	Redovisat värde byggnader	20 902 503	15 641 023
	Redovisat värde mark	5 573 499	5 573 499
	Summa redovisat värde	26 476 002	21 214 522

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	18 601 000	18 601 000
varav byggnader:	14 242 000	14 242 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	7 329	6 638
	Övriga förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	6 079	5 943
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 408	12 581

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 532 941	2 879 699	-30 945	6 490	-622 316
Minskning av insatskapital					
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma:			-678 119	55 803	622 316
Avsättn. till reservfond					
Årets förlust					-223 984
Belopp vid årets utgång	13 532 941	2 879 699	-709 064	62 293	-223 984

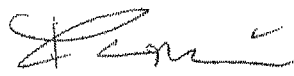
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	62 157	56 379
	Amortering efter 5 år	11 978 535	11 996 430
	Summa långfristiga skulder	12 040 692	12 052 809

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Nordea		2,20	4 034	4 017 598
Nordea		3,95	4 034	4 017 598
Nordea		4,45	4 034	4 017 598
Summa			12 102	12 052 794
Avgår kortfristig del				12 102
Summa långfristiga skulder				12 040 692

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna räntekostnader	41 076	42 872
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	80 325	56 795
	Övriga upplupna kostnader	8 348	31 798
	Djurgårdens bygg och miljö	250 000	0
	Upplupen fjärrvärme	26 871	52 445
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 620	183 910

Västerås 2016-04-26



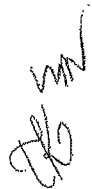
Maria Nygård



Tamara Korjenic



Christian Wallin



RAPPORT ÖVER FAKTISKA IAKTTAGELSER

Till styrelsen i Brf Lennart 53
Organisationsnummer 769617-3579

Vi har genomfört de granskningsåtgärder som vi kommit överens om och som anges nedan rörande granskning av föreningens årsredovisning för 2015. Vårt uppdrag har utförts enligt den standard för näraliggande tjänster som är tillämplig på uppdrag att utföra granskning enligt särskild överenskommelse. Granskningsåtgärderna har vidtagits enbart för att hjälpa Er att bedöma årsredovisningens riktighet och sammanfattas enligt följande:

1. Vi har kontrollerat att årsredovisningen 2015-12-31, underskriven av styrelsen 2016-04-26, för Brf Lennart 53 ger en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat.
2. Vi har kontrollerat att den aktivering av byggnad som skett under året är korrekt behandlad och bokförd i enlighet med gällande regler.
3. Vi har kontrollerat att insatser och upplåtelseavtal är korrekt hanterade.
4. Vi har utifrån engagemangsbesked, lånereverser och låneavier från långivare bekräftat utestående skulder per 2015-12-31.
5. Vi har kontrollerat att väsentliga intäkter och kostnader är periodiserade och korrekt bokförda.
6. Vi har kontrollerat att årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande stadgar, styrelseprotokoll och ekonomiskplan.

Vi har gjort följande iakttagelser:

- a) När det gäller punkt 1 fann vi att årsredovisningen ger en rättvisande bild över föreningens ställning och resultat.
- b) När det gäller punkt 2 fann vi att den gjorda aktiveringen hanterats korrekt och i enlighet med gällande regler.
- c) När det gäller punkt 3 fann vi att hanteringen av inbetalda insatser och upplåtelseavtal är korrekt.
- d) När det gäller punkt 4 fann vi att beloppen stämde överens med externa underlag.
- e) När det gäller punkt 5 fann vi att väsentliga intäkter och kostnader är korrekt periodiserade och bokförda.
- f) När det gäller punkt 6 fann vi att årsredovisningen har upprättats i enlighet med stadgar, styrelseprotokoll och ekonomiskplan.

Eftersom de granskningsåtgärder som vidtagits enligt ovan varken är en revision enligt ISA eller en översiktlig granskning enligt SÖG bestyrker vi inget om årsredovisningen per 2015-12-31. Om vi hade genomfört ytterligare granskningsåtgärder eller om vi hade utfört en revision enligt ISA eller en översiktlig granskning enligt SÖG skulle andra förhållanden kanske ha kunnat komma till vår kännedom och ha rapporterats till Er.

Vår rapport är enbart avsedd för det syfte som angivits i det första stycket i denna rapport och för Er information, och den ska inte användas för något annat syfte eller spridas till andra parter. Rapporten gäller endast det som angivits ovan.

Östersund den 27 april 2016

Deloitte AB



Sara Olovsson
Auktoriserad revisor