

Årsredovisning

för

Brf Karlberg 56

702001-0869

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Karlberg 56 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 29 december 2010. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 29 december 2010 och nuvarande stadgar registrerades 29 december 2010 hos Bolagsverket. Föreningen var tidigare Bostadsföreningen Karlberg u p a som registrerades första gången 1917-07-14.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Volontären 1 byggdes 1907-1909. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3342 kvm. Tomtytan är 1103 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 48 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st telemast.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen under året har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Hus & Skötsel PM AB.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Heli Brewitz	Ordförande
Hans Nilsson	Kassör t o m 2015
Johan Thulin	Sekreterare
Ulf Norgren	Suppleant och Ledamot from november 2015
Peter Mäkk	Suppleant och Kassör from april 2015
Caroline Nilsson	Suppleant

Revisor har varit;
Anna Nordberg, FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 mars 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 65 500 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars 2015 hölls ett informationsmöte för att svara på alla frågor som kom från föreningsmedlemmar, både vad gäller ekonomi, genomförande och uppföljning av stambytet som avslutades den 29 november 2013. På mötet meddelades även att styrelsen ämnade tillsätta en "Husgrupp" bestående av frivilligt anmälda medlemmar. Denna Husgrupp arbetade sedan under Q2-Q3 med att sammanställa allt tillgängligt underlag och analyserade utfört arbete. Detta sammanfattades sedan i en rapport till styrelsen. Med denna rapport som underlag återupptogs förhandlingarna med entreprenören, denna gång användes även en medlare i form av en erfaren entreprenadjurist. Dessa förhandlingar resulterade i att föreningen och entreprenören träffade en förlikning under Q4. Medlemmarna informerades om denna förlikningen både genom ett informationsmöte samt skriftligen. Förlikningskostnaden slutade på 991 908 kr, varav 740 389 kronor påverkar resultaträkningen som en kostnad i år medan resterande redan har tagits som en kostnad år 2014.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Fjärrvärme	1984
Soprum med sopkarusell	1988
Byte av ytterportar	1990
Rörstrandsgatan 56 A och B	
Fasadrenovering. Takrenovering	2002
Omläggning av tak	2004
Byte av hissmotor	2005
Rörstrandsgatan 56 B	
Byte elstigar	2007
Målning av trapphusen	2009
Ny värmecentral, injustering och genomgång av radiatorer	2010
Stambyte	2013
Renovering av elcentral och elstigare samt komplettering av 3-fas	2013
Ventilationen har renoverats i kök och badrum	2013
Åtgärd för att sänka radonhalterna i källar-utrymme och en lägenhet i R56B	2015
Byte av hissdörr Rörstrandsgatan 56B	2015
Ytskikt av portar till trapphusen	2015

Planerad åtgärd

	År	Kostnad (kr)
Installation av elektriska dörrstängare till R56 A och R56B	2016	60 000
Byte till LED-lampor i trapphus med rörelsedetektor	2016	50 000
Renovering av gårdsdörrar till R56A och R56B	2016	50 000
Lagning av gårdstrappan	2016	58 000
TV och Internet kabel (fiber nät)	2016	100 000
Temporär takrenovering R56	2016	60 000
OVK besiktning	2016	20 000
Upprustning av tvättstugan	2017	100 000
Upprustning av stuprör med värmeslingor	2018	300 000
Upprustning av gården	2019	200 000
Renovering av hissar R56A och T53	2020	800 000



Budget 2016

Styrelsen hemställer att budgeten för 2016 godkännes på årsstämman, innebärande att avgifterna bibehålls under året

De löpande intäkterna och utgifterna i budgeten är balanserade och ger ett negativt kassaflöde på ca 120 000 kronor under 2016. Budgeten omfattar 278 000 kr i underhållsinvesteringar som ryms inom befintlig likviditet på föreningens bankkonto. Styrelsen ämnar därför inte uppta några nya lån för dessa investeringar och avser balansera dem mot den yttre fonden under 2016.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 76 000 000 kr varav 45 000 000 kr avser mark.

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.

Lån

Föreningen har gjort sedvanliga amorteringar under året. Det totala lånebeloppet uppgick därefter till drygt 20 miljoner kr, 20 317 175 kr, samtliga placerade i Handelsbanken per den 31 december 2015.

Årets resultat

Föreningen hyr ut antennplats på taket vilket ger en årlig hyresintäkt på ca 64 000kr. Hyresavtalet löper ut 2016-12-31.

Stadgarna föreskriver en avsättning till yttre fond med 0,25% av taxeringsvärdet vilket ger 190 000 kr.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 934 214	1 935 863	1 937 099	1 723 779
Resultat efter finansiella poster	-1 267 107	-983 522	17 475	352 103
Soliditet (%)	3,7	8,9	12,6	21,3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	553	553	553	492
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 078	6 080	6 082	3 243
Elkostnad/kvm totalyta	12	12	14	13
Värmekostnad/kvm totalyta	128	125	129	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	12	15	15
Avsättn. till underhållsf./kvm tot.	57	57	57	49

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.

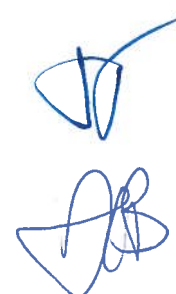
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-670 617
reservering till yttre fond enligt stadgar	-190 000
årets förlust	-1 267 107
	-2 127 724

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 127 724

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			
Nettoomsättning	1	1 934 214	1 935 863
Summa rörelseintäkter		1 934 214	1 935 863
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 988 351	-1 815 513
Övriga externa kostnader	3	-295 339	-163 676
Arvoden och personalkostnader	4	-109 229	-67 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 150	-336 150
Summa rörelsekostnader		-2 729 069	-2 382 675
Rörelseresultat		-794 855	-446 812
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 320	-537 291
Summa finansiella poster		-472 252	-536 710
Resultat efter finansiella poster		-1 267 107	-983 522
Resultat före skatt		-1 267 107	-983 522
Årets resultat		-1 267 107	-983 522



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 029 055	21 365 205
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 682	7 842
Övriga fordringar		5 568	7 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	57 506	50 654
Summa kortfristiga fordringar		69 756	65 770
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 080 437	1 982 785
Summa omsättningstillgångar		1 150 193	2 048 555
SUMMA TILLGÅNGAR		22 179 248	23 413 760



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		173 737	173 737
Uppskrivningsfond		2 476 791	2 476 791
Fond för yttre underhåll		242 940	52 940
Balkongfond		37 465	26 065
Summa bundet eget kapital		2 930 933	2 729 533
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-860 617	312 905
Årets resultat		-1 267 107	-983 522
Summa fritt eget kapital		-2 127 724	-670 617
Summa eget kapital		803 209	2 058 916
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	20 311 175	20 317 895
Övriga skulder		-8 064	-8 064
Summa långfristiga skulder		20 303 111	20 309 831
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 064	8 064
Leverantörsskulder		485 255	288 136
Övriga skulder		5 850	272 556
Förutbetalda avgifter och hyror		441 388	334 834
Upplupna kostnader	9	132 371	141 423
Summa kortfristiga skulder		1 072 928	1 045 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 179 248	23 413 760

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Fastighetsinteckningar	20 340 200	20 340 200
Summa ställda säkerheter	20 340 200	20 340 200

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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).

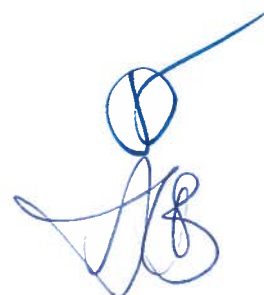
Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad	1,00%	1,00%
Stambyte	2,00%	2,00%
Elanläggning	5,00%	5,00%

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 849 562	1 849 562
Hysesintäkter lokaler	64 181	64 259
Påminnelseavgift	300	250
Pantförskrivningsavgift	5 334	5 313
Överlåtelseavgift	2 226	6 660
Öres- och kronutjämning	10	11
Återbetaln. all Framtid	12 600	9 170
Övriga rörelseintäkter	0	638
	1 934 213	1 935 863

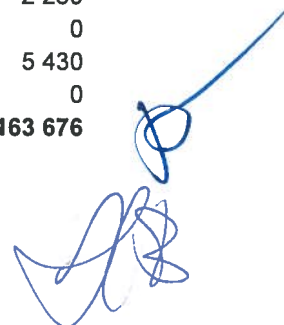


Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	30 300	8 118
Städning grundavtal	66 384	64 899
Övriga besiktn./kontroller	10 675	1 860
Serviceavtal	6 161	6 023
Hiss serviceavtal	11 369	11 181
Tvättstuga	10 080	7 200
Trapphus	52 500	2 898
Dörrar och lås	35 770	33 360
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 363
VA	771 123	-172 143
EI	130 549	1 078 913
Hissar	88 852	58 748
Portar	11 129	1 235
Fasader	13 457	2 500
Fönster	3 930	0
Gård	691	869
Vattenskada	1 112	0
Elavgifter	39 362	40 952
Uppvärmning	427 989	416 619
Vatten	48 691	39 784
Sophämtning	60 036	57 036
Grovsopor	5 265	5 719
Övriga rep./underhåll	2 793	0
Kabel-tv	52 992	52 364
Fastighetsförsäkring	33 258	30 134
Kommunal fastighetsavgift	59 664	58 416
Justeringfast.skatt/avgift	0	1 210
Trivselkostnader	500	2 255
Ventilation	13 719	0
	1 988 351	1 815 513

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	2 616	5 552
Telefon	553	1 023
Administration, kontorsmaterie	4 777	4 396
Styrelseomkostnader	1 125	0
Revisionsarvode extern revisor	22 750	22 283
Möteskostnader	17 853	2 500
Arvode ekonomisk förvaltn.	58 348	58 348
Extradeb. ekonomiskförvaltn	547	0
Konsultarvoden	41 491	61 875
Bankkostnader	2 924	2 269
Juridisk konsultation	130 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	10 860	5 430
Övriga externa kostnader	995	0
	295 339	163 676



Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	66 500	50 000
Revisionsarvode intern revisor	1 980	1 980
Övriga arvoden	19 500	0
Sociala avgifter	21 249	15 356
	109 229	67 336

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 174 719	15 899 188
Inköp		275 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 174 719	16 174 719
Ingående avskrivningar	-848 622	-512 472
Årets avskrivningar	-336 150	-336 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 184 772	-848 622
Utgående redovisat värde	14 989 947	15 326 097
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	45 000 000	45 000 000
	76 000 000	76 000 000
Bokfört värde byggnader	14 989 947	15 326 097
Bokfört värde mark	6 039 108	6 039 108
	21 029 055	21 365 205

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	25 467	24 769
Förutbetald kabel-TV	13 549	13 248
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 587	0
Förutbetald hisservice	3 903	3 903
Förutbetald amortering	0	672
Förutbetald bankfack	0	460
Förutbetald fastighetsskötsel	0	2 172
Förutbetald föreningsavgift	0	5 430
	57 506	50 654

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppsk.& balk.fond	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 737	2 502 856	52 940	312 904	-983 522
Reservering yttre fond			190 000	-190 000	
Reservering balkongfond		11 400			
Disposition av föregående års resultat:				-983 522	983 522
Årets resultat					-1 267 107
Belopp vid årets utgång	173 737	2 514 256	242 940	-860 618	-1 267 107

Not 8 Skulder till kreditinstitut

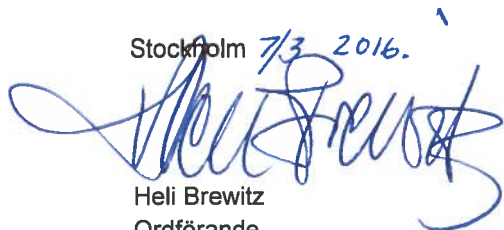
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	3,21	2018-01-30	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek	1,45	3 mån	900 000	900 000
Stadshypotek	1,20	3 mån	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,35	3 mån	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek	1,45	3 mån	250 000	250 000
Stadshypotek	2,76	2016-03-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,20	3 mån	765 175	771 895
Stadshypotek	1,20	3 mån	396 000	396 000
Stadshypotek	3,16	2017-06-30	5 000 000	5 000 000
			20 311 175	20 317 895
Kortfristig del av långfristig skuld			8 064	8 064

Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	20 000	20 000
Upplupet styrelsearvode	66 500	15 750
Upplupna arbetsgivaravgifter	21 300	5 000
Upplupen kostnad för vatten	0	2 739
Upplupna räntekostnader	22 592	24 624
Upplupen kostnad el	0	3 636
Upplupen kostnad värme	0	69 675
Upplupen arvode internrevisor	1 918	0
	132 310	141 424

Stockholm 7/3 2016.



Heli Brewitz
Ordförande



Johan Thulin
Sekreterare

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 7/3 2016.



Anna Nordberg
Auktoriserad revisor