

Årsredovisning för

# **Brf Brunfisken 17**

702000-2718

Räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

## Årsredovisning 2015

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brunfisken nr 17 får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 2015.

### **Styrelsen** har utgjorts av

Mikael Timm	ordförande
Jacob Gerson	vice ordförande
Fredrik von Ahn	ledamot
Kjell Gustavsson	ledamot
Annika Steberg	ledamot
Charlotta Necking	suppleant

### **Revisor** har varit

auktoriserad revisor Peter Olofson, Finnhammars Revisionsbyrå.

### **Revisorsuppleant** har varit

auktoriserad revisor Bengt Beergrehn, Finnhammars Revisionsbyrå

### **Valberedningens ledamöter** har varit

Madeleine Landou och Jacqueline Leksell (avflyttad hösten 2015)

**Ordinarie föreningsammansträde** 2015 hölls den 7 maj 2015.

### **Styrelsesammanträden**

Styrelsen höll nio (9) protokollförda sammanträden

### **Medlemmar och överlåtelse av bostadsrätter**

Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets utgång till 58.

Bostadsrätter till elva (11) lägenheter överläts under 2015, i en del fall sker tillträdet först 2016

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Brunfisken nr 17 i Hedvig Eleonora församling.

På fastigheten finns ett bostadshus uppfört 1942. Fastighetens taxeringsvärde är 68 922 000 000 kronor, varav 25 922 000 kronor är byggnadsvärde och 43 000 000 kronor markvärde.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och fyra källarlokalerna med hyresrätt. Bostadsytan är 2 429 kvm och lokalytan är 223 kvm, varav styrelserummet upptar 30 kvm.

### **Försäkring, förvaltning och fastighetsskötsel**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har tecknat styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna i Stockholm AB sedan 1993-01-01.

Städning utförs av Ingdahls Städ & Fastighetsservice AB. En del av fastighetsskötseln har tagits över av styrelsen. Orsaken till detta är inte enbart att styrelsen vill hålla nere kostnaderna utan också önskan om större effektivitet vid enklare fastighetsskötsel.

### **Personal**

Föreningen har inte haft någon anställd.

## **Styrelsens arbete**

### Översikt

Styrelsens arbete under 2015 har präglats av de omfattande renoveringsarbeten som startas i januari 2016 men som förberetts under 2015. Fastigheten kommer att få nya fasader, nya balkonger och balkongbelysning. Fönsterbågar och fönsterkarmar renoveras. Styrelsen har lagt ned omfattande arbete på upphandling av huvudentreprenör, fem firmor konkurrerade om anbudet. Vidare har byggledare och externa konsulter anlåtats. Ett säkerhetsföretag har anlåtats för att förhindra inbrott under arbetena. Styrelsen förhandlade med sex banker om det lån på 10 mkr som måste tas för renoveringarna. Målet för detta arbete har varit att uppnå så stor teknisk och ekonomisk säkerhet som möjligt i entreprenadens olika skeenden.

Förutom förberedelserna av renoveringen har verksamheten drivits som vanligt. De viktigaste punkterna är:

### Reparationer och underhåll

Normala reparationer av hiss, soprum och tvättstuga har skett. Hissen kommer att få en grundlig översyn 2016. Värmesystemet har justerats, reglage på samtliga radiatorer har kontrollerats. Under året har Fortum – utan kostnad för föreningen – bytt anslutning till fjärrvärmenätet som nu bör fungera effektivare.

Kostnaderna för reparationer och underhåll uppgick till 69.218kr.

### Förebyggande åtgärder

Styrelsen har besökt samtliga lägenheter och upprättat ett register över ventilation, värme samt kontrollerat va-system och anslutningar till tvätt/diskmaskin. Nästan allt var i gott skick, i ett par av lägenheterna förkom dock otillåtna fläktar (fastigheten har självdrag så inga eldrivna fläktar får sättas in i kök, badrum eller övriga rum) i övrigt var allt i gott skick. Vid inspektionen

kontrollerades också att de handduksvärmare av äldre modell som inte längre tillåts p.g.a. risk för den så kallade ”legionärssjukan” var rätt inställda – värmen skall vara fullt påslagen (om värmen är avslagen kan bakterierna frodas i vattnet).

### Övrig medlemservice

Föreningen hyrde vid Luciahelgen en sopcontainer som gav medlemmarna tillfälle att rensa sina förråd. I samband med detta städades också korridorer på vind och källare från skräp.

Föreningens hemsida [www.brunfisken17.bostadsratterna.se](http://www.brunfisken17.bostadsratterna.se) hålls kontinuerligt uppdaterad. Bland kan man där finna arkitektens skisser till hur fastigheten ska se ut efter renoeringen.

### **Lokaler**

Styrelsen har haft flera diskussioner med hyresgäster om bristande ordning. Ett hyreskontrakt har omförhandlats. Intäkter av hyreslokaler uppgick till totalt 249.008kr.

### Föreningsstadgar

Inga stadgeändringar har skett under 2015.

### Ekonomi.

Föreningens verksamhet gav under 2015 ett överskott på 220.619 kronor jämfört med föregående års 241.tkr. Resultatet beror på flera saker: främst billig snöröjning (nästan 60 procent mindre än i budget som är beräknad på ett normalår) medan reparationerna blivit ungefär dubbelt så dyra jämfört med budget.

Likviditeten var vid budgetårets slut 2.691.315 kr. Ränteintäkten var 10.899, räntekostnader 17.478 kr. Soliditeten (förhållandet eget

kapital/balansomslutning) var 44 procent. Föreningen har tagit ett lån på 10 mkr för att finansiera renoveringen. Av detta är hälften bundet på 10 år, hälften har rörlig ränta. Styrelsen bevakar kontinuerligt räntemarknaden och är beredd att binda lånet om det är lönsamt. Lånet ska amorteras på 40 år.

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning för 2016, däremot kommer avgiften att höjas stegvis under de kommande åren för att betala ränta på lånen samt amortera av dem.

#### Förslag till disposition av årets resultat

I enlighet med föreningens stadgar avsätts

4% av den totala årsavgiften till fond för yttre reparation; se §11:4.

Styrelsen föreslår att återföring inte sker från fond för yttre underhåll.

Till stämmans förfogande står därmed följande medel i kronor

Balanserat resultat	1.122.460
Årets resultat	220.619
minus överföring till fond för yttre underhåll	54.322
Balanserat resultat	1.288.757

Styrelsen föreslår att detta resultat överförs i kommande års räkenskaper.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 895 661	1 861 622
		<u>1 895 661</u>	<u>1 861 622</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 305 955	-1 225 985
Underhåll	3	-76 848	-98 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285 661	-285 661
<b>Rörelseresultat</b>		<u>227 197</u>	<u>251 922</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	10 899	17 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-17 478	-27 523
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>220 618</u>	<u>241 613</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>220 618</u>	<u>241 613</u>
Skatt		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>220 619</u>	<u>241 613</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	8 120 186	8 341 401
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	514 534	578 980
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		7 810	-
		<u>8 642 530</u>	<u>8 920 381</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 643 030</u>	<u>8 920 881</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Aktuella skattefordringar		6 752	8 260
Övriga fordringar	8	1 127 797	1 107 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 299	35 291
		<u>1 151 848</u>	<u>1 151 153</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	10	11 493 507	958 837
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>12 645 355</u>	<u>2 109 990</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>21 288 385</u>	<u>11 030 871</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>11</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 339 494	6 339 494
Reservfond		181 918	181 918
Upplåtelseavgifter		464 487	464 487
Fond för yttre underhåll		1 080 314	1 025 993
		<u>8 066 213</u>	<u>8 011 892</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 122 460	935 167
Årets resultat		220 619	241 613
		<u>1 343 079</u>	<u>1 176 780</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>9 409 292</u>	<u>9 188 672</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	11 146 750	1 146 750
		<u>11 146 750</u>	<u>1 146 750</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		120 743	123 006
Övriga skulder		11 100	25 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	600 500	546 574
		<u>732 343</u>	<u>695 449</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 288 385</u>	<u>11 030 871</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån	11 147 000	7 460 000
<b>Summa</b>	<b>11 147 000</b>	<b>7 460 000</b>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på komponenterna stomme, värmestammar, el, fönster, tak, hissar, ventilation och fasad inkl. balkong. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnadskomponenter	0,5-5,0
-Inventarier	20,0
-Maskiner	10,0
-Bredband	10,0
-Undercentral	4,0

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 358 038	1 358 041
Hyror	202 176	197 904
Övriga intäkter	335 447	305 677
<b>Summa</b>	<b>1 895 661</b>	<b>1 861 622</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	140 061	131 911
Reparationer	69 219	75 416
El	41 364	40 995
Uppvärmning	372 720	362 084
Vatten	44 618	41 540
Sophämtning	53 978	43 456
Försäkringspremier	36 322	28 063
Fastighetsavgift	72 094	70 586
Fastighetsskatt	9 220	9 220
Övriga fastighetskostnader	5 819	3 427
Kabel TV / Bredband	124 599	125 553
Styrelsearvoden	69 999	44 000
Sociala avgifter	15 240	9 379
Revisionsarvoden	30 000	30 000
Förvaltningsarvode	102 361	99 224
Övr externa tjänster	117 912	108 621
Övriga driftskostnader	429	2 510
<b>Summa</b>	<b>1 305 955</b>	<b>1 225 985</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

### Not 3 Underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Trapphus	-	52 429
Byggnad	76 848	-
Stamrensning	-	45 625
	<b>76 848</b>	<b>98 054</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	10 783	17 148
Ränteintäkter skattefria	116	66
<b>Summa</b>	<b>10 899</b>	<b>17 214</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	17 478	27 523
<b>Summa</b>	<b>17 478</b>	<b>27 523</b>

## Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Byggnad	11 698 108	11 698 108
Inkl stambyte år 2003 (9 459 289)		
 Nyanskaffningar		
	11 698 108	11 698 108
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 356 707	-3 135 492
-Årets avskrivning enligt plan	-221 215	-221 215
	-3 577 922	-3 356 707
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 120 186</b>	<b>8 341 401</b>
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	25 922 000	25 922 000
Mark	43 000 000	43 000 000
	68 922 000	68 922 000
 Bostäder	68 000 000	68 000 000
Lokaler	922 000	922 000
	68 922 000	68 922 000

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	764 360	609 515
Nyanskaffningar		
-Tvättmaskin, torktumlare		66 250
-Tvättbokningssystem		53 494
-Kamera		35 101
	764 360	764 360
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-185 380	-120 934
-Årets avskrivning enligt plan	-64 446	-64 446
	-249 826	-185 380
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>514 534</b>	<b>578 980</b>

## Not 8 Övriga fordringar

Avräkningskonto Fastighetsägarna Service Stockholm AB	1 122 194	1 102 115
Skattekonto	5 603	5 487
	<b>1 127 797</b>	<b>1 107 602</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbet. fast.försäkr	11 469	13 384
Fastighetsägarna	-	5 717
AllTele	-	10 360
Bostadsrätterna	5 830	5 830
	<b>17 299</b>	<b>35 291</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Bank, SHB, checkkonto	9 924 385	-
SBAB Bank	1 569 122	958 837
	<b>11 493 507</b>	<b>958 837</b>

## Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter +reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	6 339 494	646 405	1 025 993	935 167	241 613	9 188 672
Disposition enligt stämmobeslut			54 321	241 613 -54 321	-241 613	
Årets resultat	-	-			220 619	220 619
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 339 494</b>	<b>646 405</b>	<b>1 080 314</b>	<b>1 122 460</b>	<b>220 619</b>	
			<b>8 066 213</b>		<b>1 343 079</b>	<b>9 409 292</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek	rörligt	1,25%	1 146 750		1 146 750
Stadshypotek	rörligt	0,86%	5 000 000	5 000 000	-
Stadshypotek	2025-12-30	2,89%	5 000 000	5 000 000	-
			<b>11 146 750</b>	<b>10 000 000</b>	<b>1 146 750</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	354 222	367 789
Räntor	3 516	4 014
Res. styrelsearvode 2014	46 500	46 500
Res. styrelsearvode 2015	69 999	-
Res. soc.avg. 2014	13 000	13 000
Res. soc.avg. 2015	15 242	-
EI	5 287	6 684
Revisionsarvode	30 000	30 000
Städning	-	5 541
Fjärrvärme	52 085	59 211
Reparationer	289	4 080
Handelsbanken	338	376
Grovsopor	4 609	-
Övr externa tjänster	5 413	-
Upplupna soc. avg.	-	9 379
	<b>600 500</b>	<b>546 574</b>

### Underskrifter

Stockholm 2016- -

Mikael Timm

Jacob Gerson

Annika Steberg

Kjell Gustavsson

Fredrik von Ahn

Min revisionsberättelse har lämnats 2016- -

av föreningen vald aukt. revisor  
Peter Olofson