



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Räkningen 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Räkningen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflyde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 1988-05-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Malin Dansarie	Ordförande	Slutade vid extrastämma
Åke Peper	Ordförande	
Joakim Westerberg	Kassör	Slutade vid extrastämma
Henrik Erksell	Ledamot	
Martin Haage	Ledamot	
Tomas Weindinger	Ledamot	
Niklas Hallstedt	Suppleant	
Tom Järvheden	Suppleant	
Julia Öhrn Thorsell	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åke Peper.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Annica Dahlström
Karin Mossberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Redovisningskonsult
Medlemsrevisor

Valberedning

Joakim Westerberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-23. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räkningen 1	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

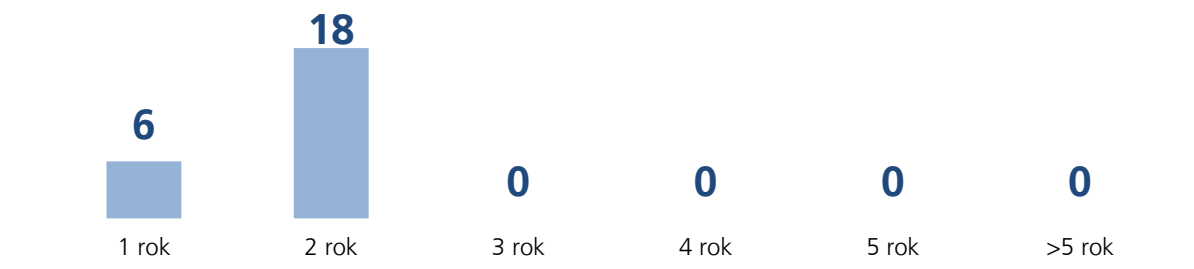
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 171 m², varav 1 086 m² utgör lägenhetsyta och 85 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Verkstad	23 m ²	tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Upprustning av hyreslägenheter	2015 - 2016
Gräsmatta	2015
Utfört dräneringsarbete och isolering av källargrund	2014 - 2015
Ombyggnad av källarlokal till lägenhet	2014 - 2015
Planerat underhåll	År
Installation av pump	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

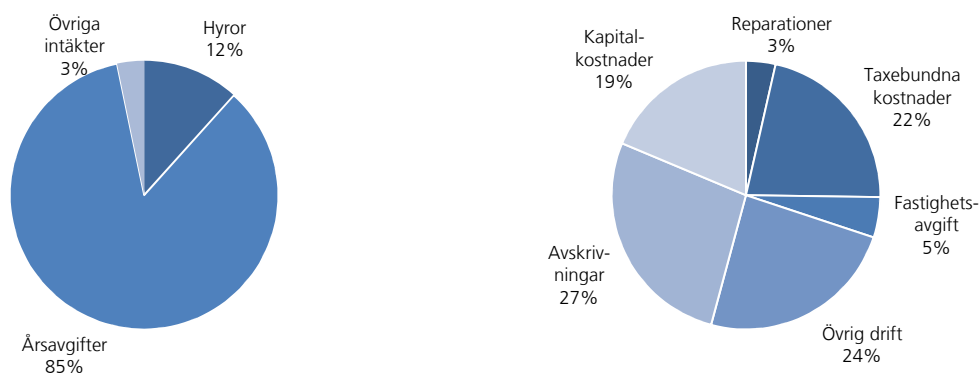
Avtal	Leverantör
Kabel-tv, Internet	Com Hem
Fjärrvärme	Fortum
Bevakning	Securitas
Entrédörrar och kodlås	Punctum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Antalet medlemslägenheter är 23 stycken. Tre lägenheter har överlåtits under året. En lägenhet har tillkommit. Två lägenheter är hyresrätter.

Föreningens ekonomi

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Dräneringen slutfördes. Ombyggnad av källarlokal till lägenhet slutfördes. Gräsmattan lades och parkeringen asfalterades.

Händelser efter året

Ny pump på framsidan av fastigheten installeras inklusive varningslampa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	848	799
Hyror/m ² hyresrättsyta	928	1 755
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 973	8 070
Elkostnad/m ² totalyta	76	69
Värmekostnad/m ² totalyta	8	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	180
Soliditet (%)	52	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	346	316
Nettoomsättning (tkr)	947	1 005

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 086 m² bostäder och 85 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	345 720
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	289 497
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 370
summa balanserat resultat	590 847

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	590 847
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	946 546	1 005 032
Övriga rörelseintäkter	Not 2	31 789	0
Summa rörelseintäkter		978 335	1 005 032
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-248 874	-249 817
Övriga externa kostnader	Not 4	-67 833	-21 514
Personalkostnader	Not 5	-29 241	-38 573
Avskrivningar	Not 6	-169 425	-169 425
Summa rörelsekostnader		-515 373	-479 329
RÖRELSERESULTAT		462 962	525 703
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	1 042
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 254	-211 137
Summa finansiella poster		-117 242	-210 095
ÅRETS RESULTAT		345 720	315 608

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	14 995 026	14 984 076
Summa materiella anläggningstillgångar	14 995 026	14 984 076
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 995 026	14 984 076
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	448 494	4 616
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	23 192
Summa kortfristiga fordringar	448 494	27 808
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 364 586	298 800
Summa kassa och bank	1 364 586	298 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 813 080	326 608
SUMMA TILLGÅNGAR	16 808 107	15 310 684

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 630 670	6 398 170
Fond för yttre underhåll	Not 11	602 572	513 832
Summa bundet eget kapital		8 233 242	6 912 002
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		245 127	18 259
Årets resultat		345 720	315 608
Summa fritt eget kapital		590 847	333 867
SUMMA EGET KAPITAL		8 824 089	7 245 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 744 770	7 925 000
Summa långfristiga skulder		7 744 770	7 925 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	85 115	0
Leverantörsskulder		44 904	18 830
Skatteskulder		480	1 538
Övriga skulder		2 360	40 576
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	106 389	78 871
Summa kortfristiga skulder		239 248	139 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 808 107	15 310 684
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	8 890 000	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Stambyte	100 år	100 år
Fönster	14 år	14 år
Tak	100 år	100 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	832 512	785 040
	Hyor bostäder	99 344	187 792
	Hyor parkering moms	9 440	7 200
	Hyor parkering	5 250	25 000
	Öresutjämning	0	0
		946 546	1 005 032

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	31 789	0
		31 789	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	15 277	22 436
	Myndighetstillsyn	3 150	5 610
	Bevakning	175	9 855
	Gård	1 917	0
	Serviceavtal	7 068	22 196
	Förbrukningsmateriel	1 106	0
	Fordon	1 036	0
		29 729	60 097
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-3 381	10 910
	Hyseslägenheter	12 942	0
	Lås	10 496	0
	VVS	2 525	0
		22 582	10 910
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	5 427	0
		5 427	0
	Taxebundna kostnader		
	El	88 643	81 232
	Värme	9 192	5 599
	Vatten	21 766	18 658
	Sophämtning/renhållning	16 104	15 188
		135 705	120 677
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 928	20 222
	Kabel-TV	3 597	2 715
		24 525	22 937
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 906	35 196
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	248 874	249 817
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Juridiska åtgärder	5 751	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	7 500
	Föreningskostnader	729	765
	Förvaltningsarvode	40 814	0
	Förvaltningsarvodet övriga	20 382	5 000
	Administration	14 253	21 084
	Konsultarvode	12 508	64 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 900	4 300
	Övriga driftkostnader	-55 679	-81 885
		67 833	21 514

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 250	35 000
	Sociala kostnader	6 991	3 573
		29 241	38 573
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	34 148	34 148
	Förbättringar	135 277	135 277
		169 425	169 425
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 813 912	15 153 501
	Nyanskaffningar	180 375	209 375
	Utgående anskaffningsvärde	15 994 287	15 813 912
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-829 836	-660 411
	Årets avskrivningar enligt plan	-169 425	-169 425
	Utgående avskrivning enligt plan	-999 261	-829 836
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 995 026	14 984 076
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 704 901	1 704 901
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 728 000	7 728 000
	Taxeringsvärde mark	5 228 000	5 228 000
		12 956 000	12 956 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 600 000	12 600 000
	Lokaler	356 000	356 000
		12 956 000	12 956 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	0	141
	Klientmedel hos SBC	448 494	0
	Fordringar	0	4 475
		448 494	4 616

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	23 192
		0	23 192

Not 10	EGET KAPITAL				
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång	
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	4 709 100	1 232 500	0	3 476 600
	Upplåtelseavgifter	2 921 570	0	0	2 921 570
	Fond för yttre underhåll	602 572	44 370	44 370	513 832
	S:a bundet eget kapital	8 233 242	1 276 870	44 370	6 912 002
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	245 127	-44 370	271 238	18 259
	Årets resultat	345 720	345 720	-315 608	315 608
	S:a fritt eget kapital	590 847	301 350	-44 370	333 867
	S:a eget kapital	8 824 089	1 578 220	0	7 245 869

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	513 832	513 832
	Reservering enligt stadgar	44 370	0
	Reservering enligt stämmobeslut	44 370	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	602 572	513 832

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,160 %	1 880 000	1 930 000	2016-01-28
	SEB	1,510 %	1 970 000	1 970 000	2016-11-28
	SEB	1,400 %	2 000 000	2 000 000	2016-04-28
	SEB	1,190 %	167 845	175 000	2016-02-28
	SEB	1,170 %	1 812 040	1 850 000	2015-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		7 829 885	7 925 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-85 115	0	
			7 744 770	7 925 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 404 310 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	22 250	0
	Sociala avgifter	6 991	0
	Ränta	4 799	0
	Avgifter och hyror	72 349	0
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	78 871
		106 389	78 871

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 14 / 4 2016

Åke Peper
Ordförande


Henrik Erksell
Ledamot


Martin Haage
Ledamot


Tomas Weindinger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2016


Annica Dahlström
Extern revisor


Karin Mossberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Räkningen 1

Organisationsnummer 716419-8272

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Räkningen 1 för räkenskapsåret 2015-01-01– 2015-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2016-05-03



Annica Dahlström

Lekmannarevisor