

Årsredovisning
för
Brf Eken 4 i Råsunda

769607-3431

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Eken 4 i Råsunda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Fastigheten finns på Råsundavägen 117 A - B samt Parkvägen 12 i Solna. Fastigheten inrymmer 33 bostadslägenheter, av vilka 32 är upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Under 2015 har 6 (5) bostadsrätter bytt ägare genom köp. Utöver bostadslägenheterna finns i fastigheten fem lokaler. Samtliga av dessa är uthyrda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På årsstämman 2013 beslutades att säga upp en lokalhyresgäst för att av lokalen bygga fyra stycken lägenheter. Två av dessa lägenheter byggdes och såldes under 2014. De två resterande färdigställdes och såldes under våren 2015. Till följd av försäljning av lägenheterna kunde årsavgiften för medlemmarna sänkas med 12 %. Likviden för lägenheterna gick oavkortat till amortering av befintliga lån. Under hösten 2015 kunde föreningen sälja en lägenhet som upplåtits genom hyresrätt. Även denna likvid gick oavkortat till amortering av befintliga lån. I samband med denna amortering valde styrelsen att lösa ett bundet lån, en engångskostnad om 259 tkr avseende ränta har därför belastat årets resultat. Som ett resultat av ovan försäljning kunde avgiften sänkas med ytterligare 10%.

Föreningens årliga avskrivning av byggnad har justerats med hänsyn till genomförda ombyggnationer.

På årsstämman 2015 med efterföljande extra stämma beslutades att förenings stadgar ska ändras. Föreningen har nu rätt att debitera avgift vid uthyrning av lägenhet i andra hand.

Styrelsen identifierade behov av kalibrering av värmesystemet under 2013, detta arbete har fortlöpt under 2015. Under året har vi haft ett bra inomhusklimat och styrelsen har mottagit få klagomål avseende kalla lägenheter.

OVK har genomförts och godkänts under året. I samband med detta byttes samtliga tre frånluftsfläktar ut på vinden, till en kostnad om 263 tkr.

Vinden har fått rörelsedetektorstyrd belysning samt att alla ljuskällor har bytts ut till LED.

I tvättstugan har en ny torktumlare & nytt torkskåp installerats.

Till taket mot Råsundavägen är rasskydd för snö beställda, dessa monterades under våren 2016. Vi har under året haft ett mindre läckage från taket, detta är åtgärdat. Taket bedöms i övrigt att vara i mycket gott skick.

Under året har en lokalhyresgäst hamnat i obestånd. Lokalen kunde lyckligtvis skyndsamt överlåtas till ny hyresgäst. Oreglerad hyresfordran avseende detta har reserverats i bokslutet. Frisörsalongen har under året överlåtit till nya ägare. Hyran för cafélokalen har omförhandlats, höjning om 10%.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 46 (44) medlemmar. Under året har 7 (7) medlemmar tillträtt samt 5 (4) utträtt ur föreningen.

Flerårsöversikt, tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kr	1 448	1 723	1 815	1 804	1 804
Rörelseresultat, tkr	29	-34	467	410	467
Resultat efter finansiella poster, tkr	-439	-444	-3	-207	-103
Eget kapital, tkr	41 572	29 844	24 851	24 855	25 062
Balansomslutning, tkr	44 475	43 206	42 277	41 830	41 967
Soliditet (%)	93	69	59	59	60

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2015 haft följande sammansättning:

Karin Sandqvist	Ledamot	Ordförande
Lars-Göran Willny	Ledamot	
Lilian Weldes	Ledamot	
Silvana Balcanovic	Ledamot	
Kerstin Hedman	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 (14) stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Wall BDO Mälardalen AB	Ordinarie
---------------------------------	-----------

Valberedning

Mats Weldes Magnus Lundin	Sammankallande
------------------------------	----------------

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-796 251
årets förlust	-438 808
	-1 235 059
behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	123 882
av yttre fonden ianspråkats	-20 469
i ny räkning överföres	-1 338 472
	-1 235 059

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		934 151	987 997
Hysesintäkter	1	510 753	732 608
Övriga rörelseintäkter		2 982	2 677
Summa nettoomsättning		1 447 886	1 723 282
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-56 273	-117 354
Periodiskt underhåll	3	-20 469	-144 208
Driftskostnader	4	-629 608	-612 017
Administrationskostnader	5	-123 566	-133 782
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-44 501	-44 500
Fastighetsskatt/avgift		-91 473	-90 667
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-965 890	-1 142 528
Avskrivning byggnad		-439 185	-607 780
Avskrivningar övrigt		-13 367	-7 215
Summa avskrivningar		-452 552	-614 995
Resultat före finansiella poster		29 444	-34 241
Ränteintäkter		324	864
Övriga räntekostnader		-468 576	-410 151
Summa kapitalnetto		-468 252	-409 287
Resultat efter finansiella poster		-438 808	-443 528
Årets resultat		-438 808	-443 528

↵

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	33 821 085	32 445 825
Mark		10 104 044	10 104 044
Inventarier, verktyg och installationer	8	57 571	20 718
Summa materiella anläggningstillgångar		43 982 700	42 570 587
Summa anläggningstillgångar		43 982 700	42 570 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		126	1 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 245	19 444
Avräkningskonto förvaltare		266 028	399 076
Summa kortfristiga fordringar		283 399	419 648
<i>Kassa och bank</i>		208 490	216 173
Summa omsättningstillgångar		491 889	635 821
SUMMA TILLGÅNGAR		44 474 589	43 206 408

7

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		40 262 679	28 095 679
Kapitaltillskott		2 280 000	2 280 000
Fond för yttre underhåll		264 529	161 116
Summa bundet eget kapital		42 807 208	30 536 795
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-796 251	-249 310
Årets resultat		-438 808	-443 528
Summa ansamlad förlust		-1 235 059	-692 838
Summa eget kapital		41 572 149	29 843 957
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 500 000	12 900 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	12 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 922	74 915
Aktuella skatteskulder		1 856	0
Övriga skulder		14 522	56 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	326 140	330 730
Summa kortfristiga skulder		402 440	462 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 474 589	43 206 408
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		16 500 000	16 500 000
		16 500 000	16 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

]

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2012:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper

Vid övergång till K3 har komponentredovisning införts. Ursprungliga anskaffningar har delats upp i betydande komponenter och avskrivning sker under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod.

Avskrivningstider avseende övriga anskaffningar har analyserats och i vissa fall ändrats för att avskrivning skall ske under en beräknad kvarstående nyttjandeperiod.

Samtliga avskrivningar på byggnader, markanläggningar samt maskiner och inventarier sker enligt linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader och markanläggningar

Ursprunglig anskaffning 50-200 år

Nyanskaffningar 3-50 år

Maskiner och inventarier 3-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, kr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat, tkr

Resultat före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital, tkr

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning, tkr

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 1 Hyresintäkter

	2015	2014
Hyresintäkter, lokaler	402 882	599 439
Övriga hyresintäkter	107 871	133 169
	510 753	732 608

Not 2 Reparation och underhåll

	2015	2014
Reparation hissar	16 822	19 820
Reparation bostad	3 825	5 006
Reparation hyreslokaler	0	50 835
Rep av huskropp utvändigt	0	8 469
Reparation tvättstuga	8 059	0
Reparation tak	18 444	0
Reparationer övrigt	9 124	33 223
Avrundningsdifferens	-1	1
	56 273	117 354

└

Not 3 Periodiskt underhåll

	2015	2014
Planerat underhåll (samlingsk)	20 469	83 242
Underhåll hyreslokaler	0	59 391
Underhåll övrigt	0	1 575
	20 469	144 208

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	25 304	21 791
Städning	39 908	40 913
Snöröjning	12 877	0
Hissar	13 099	12 866
El	50 104	50 814
Värme	372 763	352 982
Vatten	34 477	39 845
Avfall	35 178	34 218
Försäkringskostnad	27 129	24 939
Kabel-TV	7 766	7 449
Förbrukningsinventarier	1 422	14 216
Hyra av entrémattor	8 483	7 865
Övrigt	1 097	4 120
Avrundningsdifferens	1	-1
	629 608	612 017

↵

Not 5 Administrationskostnader

	2015	2014
Telefon och porto	417	680
Revisionsarvode	15 856	19 700
Arvode ekonomisk förvaltning	30 422	30 349
Övriga administrationskostnader	1 400	886
Bankkostnader	2 750	22 156
Föreningsavgifter	4 790	4 756
Föreningsgemensamma aktivitet.	17 098	10 582
Advokat- och rättegångskostn	0	3 780
Bygglovsavgifter	3 800	0
Ersättning lokalhyresgäst	0	37 000
Övrigt	10 575	3 892
Befarad förlust hyr-/avg.fordr	36 458	0
Avrundningsdifferens	0	1
	123 566	133 782

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	33 862	33 861
Sociala avgifter på arvoden	10 639	10 639
	44 501	44 500

✓

Not 7 Byggnad

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 404 907	34 509 051
Inköp	1 814 445	1 895 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 219 352	36 404 907
Ingående avskrivningar	-3 959 082	-3 351 302
Årets avskrivningar	-439 185	-607 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 398 267	-3 959 082
Utgående redovisat värde	33 821 085	32 445 825

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 101	77 101
Inköp	50 221	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 322	77 101
Ingående avskrivningar	-56 383	-49 168
Årets avskrivningar	-13 367	-7 215
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 750	-56 383
Utgående redovisat värde	57 572	20 718

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Länsförsäkringar Stockholm	6 923	6 360
Fastum UBC Förvaltning AB	8 306	7 912
Com Hem AB	2 016	1 868
Cemi Förvaltning AB	0	3 304
	17 245	19 444

U

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 565 441	4 810 238	161 116	-249 310	-443 528
Ökning av insatskapital	2 420 660	9 746 340			
Korr. ökn. insatskapital 2014	-4 201 950	4 201 950			
Disposition av föregående års resultat:				-443 528	443 528
Avsättn. fond yttre underhåll			123 882	-123 882	
Ianspråktagande rep.fond			-20 469	20 469	
Årets resultat					-438 808
Belopp vid årets utgång	23 784 151	18 758 528	264 529	-796 251	-438 808

18 758 528 kr består av, upplåtelseavgifter 16 478 528 kr och kapitaltillskott 2 280 000.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

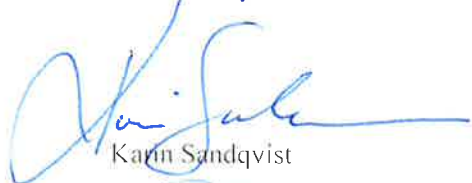
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,90	2017-09-25	2 500 000	7 000 000
Swedbank Hypotek AB			0	4 000 000
Swedbank Hypotek AB			0	1 900 000
			2 500 000	12 900 000

Av föreningens långfristiga skulder förfaller samtliga lån till betalning mer än 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	11 681	32 694
Upplupna styrelsearvoden	33 861	33 861
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 639	10 639
Förutbetalda avgifter och hyror	121 470	100 258
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 421	137 208
Ber arvode för revision extern	16 070	16 070
Avrundningsdifferens	-2	0
	326 140	330 730

Solna 20160516



Karin Sandqvist



Lilian Weldes

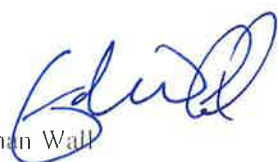


Lars-Göran Willny



Silvana Balcanovic

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2016.



Johan Wall
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eken 4 i Råsunda
Organisationsnummer 769607-3431

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken 4 i Råsunda för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Eken 4 i Råsunda för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2016



Johan Walt
Auktoriserad revisor