

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Värnskatten

Org.nr 769629-2684



Innehållsförteckning

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

Förvaltare

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
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 för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-16.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Valutavägen 76-86. Fastigheten byggdes 1946 och är ombyggd 2001. Fastigheten har värdeår 1976. Föreningen äger tomt tillhörande fastigheten om 2 133 Kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1619 kvm, varav 1554 kvm utgör lägenhetsyta och 65 kvm lokalyta. I föreningen finns 9 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
15 st 1,5 rum och kök
16 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

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

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Loudden Bygg och Fastighetsservice.



För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-16.

Föreningen har inte bedrivit någon ekonomisk verksamhet före tillträdet 2015-06-16, därför finns inga jämförelsesiffror från tidigare år

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid föreningens tillträde början till 35 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 36.

Under året har 3 överlåtelse skett, i samband med att föreningen köpte sin fastighet upplåt föreningen 30 lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Senare under året tillkom ytterligare en upplåtelse.

Föreningen har vid årets slut en bostadshyresgäst.

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

Styrelsen har sedan 2015-09-21 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Gottardis	ledamot/Ordf
Astrid Langermo	ledamot/Sekr.
Annette Liljewall	ledamot/Kassör
Erik Eriksson	ledamot/vice ordf
Emelie Lindberg	ledamot
Ida Kölhed	suppleant
Aida Sissay	suppleant

Till *revisor* har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i 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

Föreningens resultat för år 2015 är – 190 Kkr. Då föreningen inte bedrev ekonomisk verksamhet innan den 16 juni 2015 saknas det jämförelseår för verksamheten.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med -238 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 48 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 3 705 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit lägenheter. Totalt har föreningen amorterat 96 Kkr och kommer under 2016 att amortera 192 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

M

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden, då föreningen amorterar löpande på sina lånbidrar det till lägre räntekostnader på sikt.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 januari 2016.

Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen överväger att tidigarelägga utbytet av elcentral. I den ekonomiska planen som upprättades i samband med köpet av fastigheten rekommenderas att detta görs ca 2020.

Föreningen har tecknat kontrakt om uthyrning av en ytterligare källarlokal fr.o.m. februari 2016.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 280 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. 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. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Elinstallationer	2020	150

Nyckeltal

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015
Nettoomsättning, Kkr	658
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-190
Soliditet, %	71
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 412
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	33 671
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,95
Fastighetens belåningsgrad, % *	30

*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	0
Årets resultat	-190 329
	<hr/>
	-190 329
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	-69 822
I ny räkning överföres	-260 151
	<hr/>
	-190 329

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

M

RÖRELSEBERÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
	Not		
Årsavgifter och hyresintäkter	1	658 163	0
Övriga rörelseintäkter	2	412	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		658 575	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-359 391	0
Övriga externa kostnader	4	-59 497	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 851	0
Summa rörelsens kostnader		-657 739	0
Rörelseresultat		836	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-191 165	0
Summa finansiella poster		-191 165	0
Resultat efter finansiella poster		-190 329	0
Årets resultat		-190 329	0

M

RENT FÖRSÄKRING

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	65 148 334	0
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>65 148 334</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar	65 148 334	0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	3 876	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 <u>11 860</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar	15 736	0
Kassa och bank	3 705 331	0
Summa omsättningstillgångar	3 721 067	0
SUMMA TILLGÅNGAR	68 869 401	0



	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 125 368	0
Summa bundet eget kapital		<u>49 125 368</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-190 329	0
Summa fritt eget kapital		<u>-190 329</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>48 935 039</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 567 987	0
Summa långfristiga skulder		<u>19 567 987</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 014	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	163 361	0
Summa kortfristiga skulder		<u>366 375</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 869 401	0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		20 000 000	0
		<u>20 000 000</u>	<u>0</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M

TELEAKGÖRSTIFVELSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade gentemot föregående år.

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%

Yttre fond

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Hyresintäkter bostäder	49 074	0
	Årsavgifter bostäder	573 789	0
	Hyresintäkt lokaler	14 100	0
	Hyresintäkter parkering ej moms	21 200	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	658 163	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Övr ersättn och intäkter	412	0
	Summa övriga rörelseintäkter	412	0

M

LIT VÄRDEUPPLYSNINGAR

Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel, grundavtal	32 301	0
	Fastighetsel	19 016	0
	Fjärrvärme	123 653	0
	Vatten	14 435	0
	Sophämtning	17 802	0
	Städ/Yttre skötsel	48 348	0
	Reparationer och underhåll	67 833	0
	Fastighetsförsäkring	10 846	0
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	21 946	0
	Övriga driftkostnader	3 080	0
	Summa driftkostnader	359 260	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Kameral förvaltning, grundavta	29 760	0
	Revisionsarvode	17 000	0
	Bankkostnader	875	0
	Kostnader för styrelse/medlemsmöten	1 500	0
	Övriga externa kostnader	10 493	0
	Summa övriga externa kostnader	59 628	0
Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Årets anskaffningar	65 387 185	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 387 185	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-238 851	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-238 851	0
	Utgående redovisat värde	65 148 334	0
	Redovisat värde byggnader	43 570 563	0
	Redovisat värde mark	21 577 771	0
	Summa redovisat värde	65 148 334	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	23 274 000	0
	varav byggnader:	15 674 000	0

M

DEL A LÖSTREKONSTRUKTION

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbet försäkringspremier	11 860	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 860	0

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets	0	0	0	0	0
Årets inbetalda	49 125 368				
Årets förlust					-190 329
Belopp vid årets utgång	49 125 368	0	0	0	-190 329

Not 8	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	768 000	0
	Amortering efter 5 år	18 799 987	0
	Summa långfristiga skulder	19 567 987	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Handelsbanken	3 mån, rörligt	0,85		3 855 987
Handelsbanken	2023-06-01	2,38	192 000	7 904 000
Handelsbanken	2020-06-01	1,64		8 000 000
Summa			192 000	19 759 987
Avgår kortfristig del				192 000
Summa långfristiga skulder				19 567 987

W

TILLÄGGSPRESENTATION

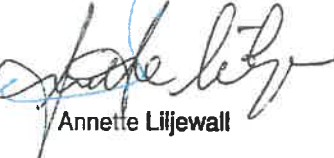
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	89 907	0
	Upplupen räntekostnad	1 275	0
	Upplupen fjärrvärme	42 033	0
	Övriga upplupna kostnader	30 146	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 361	0

Stadshuset den 11/4 2016


Andreas Gottardis


Erik Eriksson


Astrid Langemo


Annette Liljewall


Emilie Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2016.

Adecco


Mats Lehtipalo

Auktoriserad revisor

Godkänd