

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Jordgubben 18

Org.nr 769605-0660



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12
Kassaflödesanalys	Bilaga 1

Kontaktinformation

Brf Jordgubben 18
Polhemsgatan 38, 112 30 Stockholm
Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundsupport)
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 lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Jordgubben 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2001-04-27.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Polhemsgatan 38. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1992.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1756 kvm, varav 1 571 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm lokalyta. Antal lägenheter uppgår till 31 st. Av dessa lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt. Föreningen har 2 st uthyrda lokaler.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Försäkring till fullvärde finns tecknad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen och styrelsen arbetar löpande med underhåll och genomför åtgärder för att på bästa sätt förvalta fastigheten. En teknisk underhållsplan togs fram under 2014 för att bättre kunna planera och utföra kommande tekniska underhållsåtgärder.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Tidigare genomförda åtgärder	År
Stambyte	1995
Energideklaration	2009
Fasadrenovering	2011
Målning av trapphus	2011
Godkänd OVK samt åtgärder	2013
Fastighetsbesiktning av fukt	2013
Teknisk underhållsplan	2014

Avseende **Fastighetsförvaltning** har föreningen avtal med Penas Städ & Fastighetsservice gällande städning och med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende fastighetsskötsel.

Föreningen registrerades 1999-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-16.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 36 st. Under året har 5 överlåtelser skett. Inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt har skett under 2015. Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar. Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

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

WJ

kl
SES

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-03-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan Cronert	ledamot/Ordf
Kabba Leahlander	ledamot
Lars Skoglund	ledamot

Peter Richard Ljung	suppleant
Hans Olsberg	suppleant

Till **ordinarie Revisor** har valts Madelene Sundell, Kleberg Revision AB (556516-4943).

Valberedningen består av Christopher Lindh och Amanda Sterner Nordin, sammankallande.

Styrelsesammanträden, som protokollförts efter årsstämman 24/3 2015, har under året uppgått till 8 st. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

På grund av styrelsens bemanning har fokus varit på att hålla föreningen igång. Det har genomförts en stadgeändring med hänsyn på avgift för det arbete som föreningen har i samband med andrahandsuthyrningar.

Under räkenskapsåret har föreningen låtit utföra omläggning av skiffertaket. Kostnaden för detta uppgick till ca 1242 kkr. Man har också genomfört utbyte av huvudfläkten till en kostnad av 100 kkr.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2015 är ca -1264 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 om ca -163 kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll i form av bl a omläggning av fastighetens skiffertak. Kostnaden för denna åtgärd uppgick till ca 1242 kkr.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil. Bortsett från reparationskostnaderna så har de flesta av driftkostnaderna bara förändrats marginellt jämfört med föregående år. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens två enskilt största utgiftsposter är fjärrvärmekostnaden och räntekostnaderna. Fjärrvärmekostnaden har under år 2015 ökat med ca 4 kkr. Räntekostnaderna däremot har

minskat med ca 106 kkr. Detta på grund av omsättning av lån till lägre ränta samt amorteringar.

MM

KL

SL

Nyckeltal per balansdagen	2011	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning, kkr	1376	1372	1361	1344	1343
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	678	678	670	670
Resultat efter finansiella poster, kkr	-162	96	61	-163	-1264
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 142	7 910	7 883	7 714	7 686
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 498	17 498	17 498	17 555	17 555
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,16	4,44	3,17	2,80	1,90
Fastighetens belåningsgrad, % *	29,2	28,5	28,4	28,5	28,6
Soliditet, %	70,8	71,5	71,6	72,9	72,1

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad 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	-1 512 707
Årets förlust	-1 263 981
	<hr/>
	-2 776 688
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	113 112
I ny räkning överföres	-2 889 800
	<hr/>
	-2 776 688

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

ND

ku
SCB

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 342 529	1 344 022
Summa rörelsens intäkter mm		<u>1 342 529</u>	<u>1 344 022</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 880 133	-647 244
Övriga externa kostnader	3	-167 933	-203 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 690	-331 317
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 386 756</u>	<u>-1 181 791</u>
Rörelseresultat		-1 044 227	162 231
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		60	48
Räntekostnader		-219 814	-325 330
Summa finansiella poster		<u>-219 754</u>	<u>-325 282</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 263 981	-163 051
Årets resultat		<u>-1 263 981</u>	<u>-163 051</u>

WSD

KL
SE S

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	40 231 894	40 529 190
Inventarier, verktyg och installationer	5	384 213	209 991
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>40 616 107</u>	<u>40 739 181</u>
Summa anläggningstillgångar		40 616 107	40 739 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		5 471	6 277
Övriga fordringar		95	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	21 973	21 213
Summa kortfristiga fordringar		<u>27 539</u>	<u>27 525</u>
Kassa och bank		1 831 416	2 915 814
Summa omsättningstillgångar		1 858 955	2 943 339
SUMMA TILLGÅNGAR		42 475 062	43 682 520

MS

kl
sl B

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 508 635	32 508 635
Yttre reparationsfond		883 413	770 301
Summa bundet eget kapital		<u>33 392 048</u>	<u>33 278 936</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 512 707	-1 236 544
Årets resultat		-1 263 981	-163 051
Summa fritt eget kapital		<u>-2 776 688</u>	<u>-1 399 595</u>
Summa eget kapital		30 615 360	31 879 341
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		11 488 976	11 529 752
Summa långfristiga skulder		<u>11 488 976</u>	<u>11 529 752</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		40 776	40 776
Leverantörsskulder		111 040	2 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	218 910	230 346
Summa kortfristiga skulder		<u>370 726</u>	<u>273 427</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 475 062	43 682 520

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar		19 550 000	19 550 000
		<u>19 550 000</u>	<u>19 550 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

MD

KL

SK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med 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.

Avskrivningar är gjorda enligt följande:

Byggnader: 1%

Fastighetsförbättringar: 2%

Inventarier: 20%

Installationer: 5%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 243 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

WAD

Ku
sks

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter	1 018 155	1 005 395
	Hysesintäkter bostäder	96 887	114 137
	Hysesintäkter lokaler	186 452	186 486
	Intäkter kabel tv	26 642	27 010
	Överlåtelseavgifter	7 779	5 553
	Pantförskrivningsavgifter	5 334	3 110
	Övriga intäkter	1 280	2 331
		1 342 529	1 344 022
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel inkl extradeb	-31 441	-30 294
	Städning inkl entrémattor	-39 076	-44 620
	Fastighetsel	-47 780	-55 149
	Fjärrvärme	-262 340	-257 963
	Vatten och avlopp	-21 481	-18 709
	Sophämtning	-36 886	-32 048
	Kabel tv	-43 876	-43 356
	Hissbesiktningar	-1 094	-3 157
	Reparationer och underhåll	-1 299 205	-68 372
	Försäkringar	-31 843	-30 559
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-49 573	-48 767
	Sotning	-15 538	-14 250
		-1 880 133	-647 244
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förbrukningsmaterial och -inventarier	-3 781	-161
	Förenings- och serviceavgifter	-4 950	-4 950
	Revisionsarvode	-25 206	-16 850
	Ekonomisk förvaltning inkl extradeb	-82 174	-71 329
	Kostnader styrelsemöten mm	-11 468	-5 630
	Konsultarvoden inkl mäklararvoden	-34 649	-97 397
	Övriga administrationskostnader	-5 705	-6 913
		-167 933	-203 230

MD
kl
scg

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	41 755 738	41 755 738	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 755 738	41 755 738	
	Ingående avskrivningar	-1 226 548	-929 252	
	Årets avskrivningar	-297 296	-297 296	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 523 844	-1 226 548	
	Utgående redovisat värde	40 231 894	40 529 190	
	Redovisat värde byggnader	27 480 894	27 778 190	
	Redovisat värde mark	12 751 000	12 751 000	
		40 231 894	40 529 190	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	37 704 000	37 704 000	
	varav byggnader:	19 304 000	19 304 000	
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde	361 002	361 002	
	Inköp	215 616	0	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 618	361 002	
	Ingående avskrivningar	-151 011	-116 990	
	Årets avskrivningar	41 394	-34 021	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 405	-151 011	
	Utgående redovisat värde	384 213	209 991	
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31	
	Förutbetalda försäkringar	10 753	10 244	
	Förutbetald kabel tv avgift	11 220	10 969	
		21 973	21 213	
Not 7	Eget kapital			
		Uppl- insatser	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	26 332 153	6 176 482	770 301
	Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma 2015:			
	Avsättn. till yttre fond			113 112
	Årets förlust			-1 263 981
	Belopp vid årets utgång	26 332 153	6 176 482	883 413
				-2 776 688

MO
KE
SJS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 1 år	40 776	40 776
	Amortering inom 2 till 5 år	163 104	163 104
	Amortering efter 5 år	11 325 872	11 366 648
	Total skuld	11 529 752	11 570 528

Stadshypotek, lån 892912, 4 676 234 kr, ränta 1,45%, villkorsändras 2016 02 01, (3-månaders).
Stadshypotek, lån 79018, 3 853 518 kr, ränta 1,77%, am. 40 776 kr/år, villkorsändras 2020 04 30.
Nordea Hypotek, lån 3978 85 71204, 3 000 000 kr, rörligt (ränta balansdagen 1,95%)

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	135 213	119 293
	Fjärrvärmekostnad	37 455	41 948
	Revisionskostnad	18 000	13 500
	Upplupna utgiftsräntor	22 669	36 905
	Övriga upplupna kostnader	5 573	18 700
		218 910	230 346

Stockholm, 2016-04-10



Stefan Cronert

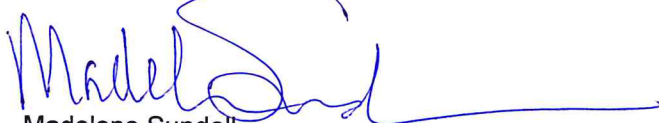


Lars Skoglund



Kabba Leahlander

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2016.



Madelene Sundell
Auktoriserad revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 044 227	162 231
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	338 690	331 317
Erhållen ränta mm	60	48
Erlagd ränta	-219 814	-325 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-925 291	168 266
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	2 052
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-14	21 924
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	108 735	-18 462
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-11 436	5 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-828 006	179 223
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-215 616	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-215 616	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	0	2 130 000
Amortering långfristiga lån	-40 776	-40 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 776	2 089 224
Förändring av likvida medel	-1 084 398	2 268 447
Likvida medel vid årets början	2 915 814	647 367
Likvida medel vid årets slut	1 831 416	2 915 814




REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Jordgubben 18

769605-0660

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Jordgubben 18 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 revisionssed 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.


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 revisions sed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 13 april 2016



Madelene Sundell Karlsson

Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B