

Årsredovisning för

Brf St Eriksgatan 101

769606-3853

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

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

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2003-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2003-05-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Sigyn 19	2003-11-04	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1926, renoverades år 1996, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar samt ett gårdshus om fyra våningar.

Byggnadens tomtareal är enligt Fastighetstaxeringen, år 2013, 1 991 kvadratmeter. Fastighetens totala lägenhetsyta utgörs av 1 684 kvadratmeter och 420 kvadratmeter utgörs av lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	6	11	1	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid
Butik	317	Ja	tillsvidare
Kontor	52	Ja	tillsvidare
Butik	51	Ja	tillsvidare

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	Kommentarer
Tvättstuga	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och som uppdateras löpande. Den uppdaterade planen sträcker sig fram till år 2026.

Under 2016 kommer hissorgon att renoveras med ny innerdörr och avvsningsplåtar. Ventilationssystemet kommer att rengöras med byte av felaktiga köksfläktar och andra ventilationsdon. Under perioden 2017 – 2021 planeras flera mer omfattande åtgärder, t.ex. renovering av samtliga yttre fönsterbågar.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Installation av bredband till samtliga lägenheter	2015
Renovering av trapphus	2015
Ombyggnad av trapphuset i gårdshuset	2015
Renovering av tvättstugan	2014
Upphandling av nya markiser mot gården	2014
Renovering av gården	2012
Uppförande av vindsvåning i gathuset	2012

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning, ingående i Wasberg Redovisning AB.

Löpande tekniskt underhåll sköts av Rubin facilitetsservice
Fastigheten städas av Clean Partner i Stockholm AB.
Serviceavtal finns med Stockholms Hiss- & Elteknik.

Övrigt:

El-nät via Fortum.

Fjärrvärme levereras av Fortum.

Föreningen har ett fastighetsnät för bredband, telefoni och kabel-tv för närvarande utnyttjat av Bredbandsbolaget samt Com Hem.

Revisorer

Namn	Uppdrag
Henrik Karlsson	Ordinarie Intern
Gunnar Nyberg	Suppleant

Valberedning

Namn	Uppdrag
Bertil Fransson	
Thomasine Rudebeck-Nilsson	

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 42

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 7

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret – 7

Antalet medlemmar vid årets slut - 42

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke för ett år i taget.

Under året har lägenhet 1201 hyrts ut i andra hand.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Pontus Haglund	Ordförande
Monica Hörnfelt	Sekreterare
Benny Karlsson	Kassör
Tomas Lindström	Ledamot
Gregor Stalinski	Ledamot
Sophia Busk	Ledamot

Föreningens firma tecknas, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsåret

År 2015 inleddes med installation av nätverk i fastigheten samt tecknande av ett föreningsomfattande avtal med Bredbandsbolaget om bredband och IP-tv. Under våren jobbades med upphandling av renovering av trapphuset. Under sommaren påbörjades det arbetet som också slutfördes under hösten. I slutet av året skedde de förändringar av översta våningsplanet i gårdshuset som godkändes på föreningsstämman 2015.

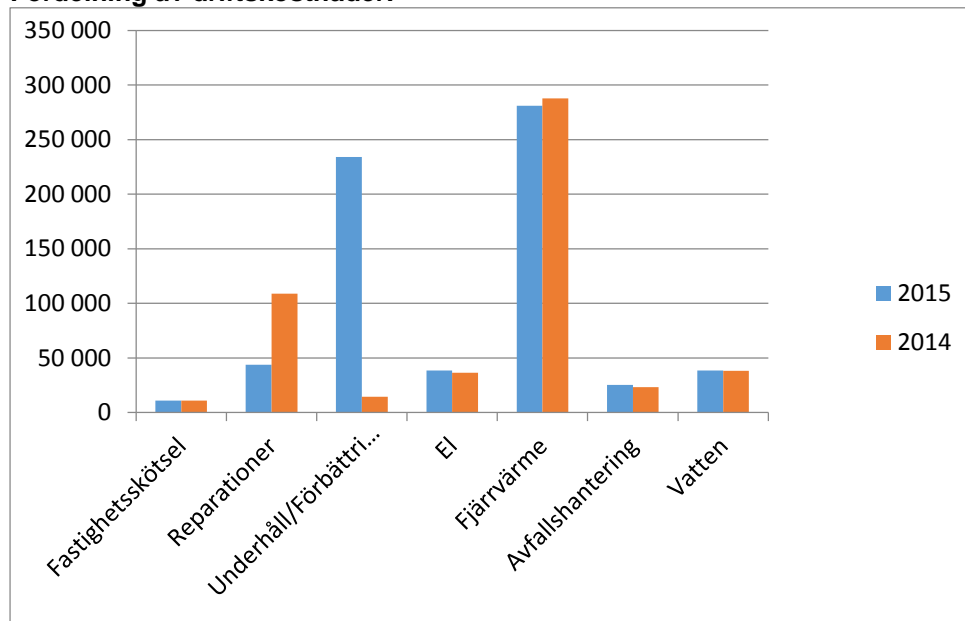
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi visar ett underskott för 2015. Intäkterna är i linje med tidigare år, medan kostnaderna är något högre i år på grund av omfattande renoveringar. Ränteläget på lånemarknaden har varit gynnsamt för föreningen. Kostnaderna för lånen täcks väl upp av intäkter på föreningens tillgångar i form av de tre affärslokaler som hyrs ut. Föreningens ekonomi är god och med anledning av detta är inga höjningar av avgiften planerade. Vidare kommer räntekostnaderna att sjunka drastiskt för 2015 då lånen har omförhandlats med snitträntor under 1 %.

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 243 kr per bostadslägenhet under 2015. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar till styrelse har utbetalats.

Fördelning av driftskostnader:



FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 680 631	1 636 050	1 673 511	1 602 777
Resultat efter finansiella poster	-235 657	31 571	-29 250	-106 649
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	622	622	622	600
Lån/kvm totalyta	8 047	8 050	8 053	8 055
Soliditet, %	63	63	63	63

Uppgifter enligt taxeringsbesked 2013, 1 684 kvm bostadsrätter och 2 104 kvm totalyta.

RESULTATDISPOSITION

	Belopp
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-250 348
Årets resultat	-235 657
Totalt	-486 005
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-131 265
Uttag från underhållsfond	233 985
Balanseras i ny räkning	383 285
Totalt	-486 005

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</i>			
Nettoomsättning	1	1 680 631	1 636 050
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 680 631	1 636 050
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-1 190 627	-893 459
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-364 761	-284 005
Summa rörelsekostnader		-1 555 388	-1 177 464
Rörelseresultat		125 243	458 586
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	2 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 933	-429 242
Summa finansiella poster		-360 900	-427 015
Resultat efter finansiella poster		-235 657	31 571
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		-235 657	31 571
Årets resultat		-235 657	31 571

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	46 698 355	46 240 489
Maskiner och andra tekniska anläggningar		120 511	135 575
Summa materiella anläggningstillgångar		46 818 866	46 376 064
Summa anläggningstillgångar		46 818 866	46 376 064
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		46 670	20 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	154 870	46 053
Summa kortfristiga fordringar		201 540	66 679
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		897 778	1 208 137
Summa kassa och bank		897 778	1 208 137
Summa omsättningstillgångar		1 099 318	1 274 816
SUMMA TILLGÅNGAR		47 918 184	47 650 880
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser, Upplåtelseavgifter, Yttre fond	8	31 010 112	30 542 847
Summa bundet eget kapital		31 010 112	30 542 847
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-250 348	-150 654
Årets resultat		-235 657	31 571
Summa fritt eget kapital		-486 005	-119 083
Summa eget kapital		30 524 107	30 423 764
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 932 750	16 938 250
Summa långfristiga skulder		16 932 750	16 938 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		175 645	41 483
Skatteskulder		5 441	10 470
Övriga skulder		76 274	12 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	203 967	224 816
Summa kortfristiga skulder		461 327	288 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 918 184	47 650 880
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		18 900 000	18 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond

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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt enligt godkännande av årets dispositionsförslag.

Redovisning av intäkter

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

Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden har ej utgått.

Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	0.50,3.33 och 10%
-Inventarier	10%

Mark skrivs inte av.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 048 533	1 048 524
Hysesintäkter lokaler	581 682	583 856
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 776	6 298
Fakturerade kostnader, markis	39 292	-
Övriga avgifter och intäkter	348	-2 628
Summa	1 680 631	1 636 050

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Fastighetsskötsel och städning	110 920	102 147
Löpande reparationer	43 895	108 808
Periodiskt underhåll	233 985	14 355
Fjärrvärme	280 977	287 643
El	38 597	36 559
Vatten	38 638	38 302
Sophämtning	25 190	23 309
Försäkringspremier	44 363	43 710
Självrisk	-	21 400
Kabel-tv och bredband	89 279	10 680
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 868	91 192
Korrigerig tidigare år fastighetsskatt	89 512	-
Förbrukningsinventarier	18 765	-
Kameral förvaltning (avtal)	40 738	71 281
Övriga förvaltningskostnader	16 313	7 675
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 036	-
Bankavgifter	2 440	-
Advokat- och rättegångskostnader	-	9 801
Övriga kostnader	16 111	26 597
Summa	1 190 627	893 459

Drift- och Underhållskostnader var föregående separerade. Därför skiljer sig uppställningen för noten (2 och 3) från årsredovisningen 2014. Totalsumman av bägge noterna är ej förändrad.

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Byggnader	181 101	181 101
Fastighetsförbättringar	168 596	87 840
Inventarier, verktyg och installationer	15 064	15 064
Summa	364 761	284 005

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	20 258 007	20 258 007
-Ingående fastighetsförbättringar	5 128 433	5 128 433
-Årets investeringar	807 562	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	26 194 002	25 386 440
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 197 356	-928 415
-Årets avskrivningar	-349 697	-268 941
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 547 053	-1 197 356
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	22 051 406	22 051 406
Redovisat värde vid årets slut	46 698 355	46 240 489
Taxeringsvärde byggnad	18 661 000	18 661 000
Taxeringsvärde mark	25 094 000	25 094 000
Summa	43 755 000	43 755 000
Taxeringsvärde bostäder	37 800 000	37 800 000
Taxeringsvärde lokaler	5 955 000	5 955 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	150 639	-
-Årets anskaffningar	-	150 639
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	150 639	150 639
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 064	-15 064
-Årets avskrivning	-15 064	-
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 128	-15 064
Redovisat värde vid årets slut	120 511	135 575

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fjärrvärme, Två-årsavtal rörlig del	102 644	-
Fastighetsförsäkring	41 647	40 577
Kameral förvaltning	10 579	-
Hiss	-	3 291
Kabel-tv	-	2 185
Summa	154 870	46 053

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	897 778	152 751
Avräkningskonto Fastighetsägarna	-	1 055 386
Summa	897 778	1 208 137

Not 8 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	27 196 810	2 634 504	711 533	-150 654	31 571
Avsättning till underhållsfond			131 265	-131 265	
Föregående års resultat				31 571	-31 571
Årets resultat					-235 657
Belopp vid årets utgång	27 196 810	2 634 504	842 798	-250 348	-235 657
Totalt bundet eget kapital	31 010 112				
Totalt fritt eget kapital					-486 005

**Not 9
Skulder till
kreditinstitut**

<i>SEB</i>	<i>Räntesats % 2015-12-31</i>	<i>Räntesats % 2014-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2015-12-31</i>	<i>Belopp 2014-12-31</i>
23857448	0,59%	2,62%	2017-12-28	5 600 000	5 600 000
23857561	0,72%	1,37%	2016-03-28	5 488 000	5 488 000
23857618	0,59%	2,62%	2017-12-28	5 600 000	5 600 000
29860327	0,82%	3,43%	2017-06-28	246 125	250 250
Amortering lån 29860327				-1 375	
Summa				16 932 750	16 938 250

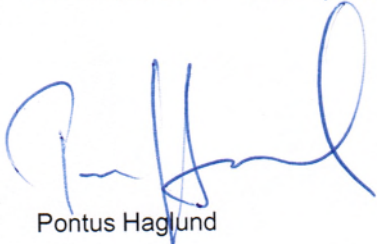
Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 5 500 kr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 16 905 250 kr.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter**

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	168 013	152 751
Upplupen ränta	10 273	12 912
Fjärrvärme	15 457	46 622
Fastighetsel	3 099	6 235
Städkostnader		3 347
Övrigt		2 949
Årsredovisning	7 125	-
Summa	203 967	224 816

Underskrifter

Stockholm den 28 mars 2016



Pontus Haglund

Benny Karlsson
Benny Karlsson



Monica Hörnfeldt

Sophia Busk

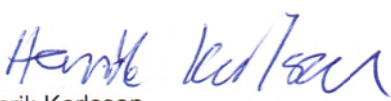


Gregor Stalinski

Sophia Busk

Min revisionsberättelse har lämnats den

11/4-16



Henrik Karlsson
Auktoriserat revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bfr St Eriksgatan 101, Organisationsnummer 769603-3853

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf St Eriksgatan 101 för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledarmöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat och balansräkning samt att vinsten disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledarmöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2 April 2016



Henrik Karlsson