

ÅRSREDOVISNING

2015-01-01--2015-12-31

för

BRF KUNGSTENEN 29

716419-2895

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	6-9

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF KUNGSTENEN 29

Styrelsen för BRF KUNGSTENEN 29 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Under räkenskapsåret har styrelsen bestått av följande personer:

Paul Mikaelsson	ledamot, ordförande
Maj-Britt Larsson Gladh	ledamot, sekreterare
Susanne Rywe	ledamot
Torbjörn Nilsson	ledamot
Patrick Nielsen	ledamot
Johan Håål	suppleant

Revisor

Lars Andersson	revisor
----------------	---------

Hustomtar

Martin Karlsson
Åke Westin

Valberedning

Håkan Cristoferson

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-18.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sjöråen 20. På fastigheten finns ett bostadshus, som byggdes 1899 och totalrenoverades 1984. Föreningen upplåter 17 bostadslägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt, samt en källarlokal med hyresrätt. Till samtliga lägenheter hör ett källarförråd. Fastigheten innehåller gemensam tvättstuga, cykelrum/barnvagnsrum och tempererad vinkällare med läsbara förvaringsfack för föreningens medlemmar.

Under året har två (2) lägenhetsöverlåtelser ägt rum i föreningen.

Lena Lindholm och Linus Lindholm har köpt lägenhet 1402 av Kim Andrews och Christina Thimrén Andrews
Dan Keto och Anna Eriksson har köpt lägenhet 1103 av Sofia Strömberg och Joel Astrén

Under maj och oktober genomfördes gemensamma städaktiviteter av föreningens medlemmar.
I augusti ordnade föreningen en kräftskiva på innergården med ett tiotal deltagare.

Avtalet om takskottning som tecknades föregående vinter (2014-2015) med DM-tak AB har sagts upp.
För räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2013 ska årsredovisningen i en bostadsrättsförening upprättas enligt ett K-regelverk.
Med anledning av detta har föreningen valt att tillämpa K2.

Fastigheten

Fastigheten, som omfattar 1 502 m² bostadsyta och 11 m² lokalyta, har ett taxeringsvärde 39 627 000 kr, varav markvärde 21 000 000 kr.
Fastigheten är fullvärde försäkrad hos Länsförsäkringar.
Besiktning av fastigheten genomförs löpande av styrelsen för uppdatering och ev. komplettering av underhållsplanen.

Arets underhåll

Föreningen har tvättat och målat om båda taken på fastigheten samt att samtliga fönster mot gatan har renoverats och målats om. OVK-besiktning har skett utav fastigheten under året utan anmärkning. Obligatorisk brandskyddskontroll av eldstäder och rökkanaler. Investering av ny tvättmaskin till tvättstugan har skett.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har tagit hänsyn till det generella ränteläget och valt en kort förfallostruktur för de lån som satts om. Under året började vår långivare Stadshypotek att erbjuda STIBOR lån vilket gav oss en markant lägre ränta då räntebasen STIBOR i dagsläget är negativ. Under år 2015 valde vi denna typ av lån för ett av lånen så fort det erbjöds och har fortsatt med detta under år 2016 för att hålla våra lånekostnader nere. I oktober ska lånet på 2 991 600 kr med räntan 3,2% läggas om. Detta kommer med dagens ränteläge betyda i runda tal en halvering av föreningens räntekostnader på helår. Montering av gångbryggor, takstegar och skorstensplattform kommer att ske på fastigheten tak för möjliggöra provtryckning av alla våra rök- och avgaskanal samt ventillation.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	752	757	741	740	740	731
Rörelseresultat tkr	235	263	3	302	223	-207
Resultat efter finansiella poster tkr	92	89	-255	36	-95	-529
Balansomslutning tkr	11 486	11 384	11 383	11 134	11 077	11 204

Styrelsen har under året fortsatt att arbeta aktivt med att hålla nere föreningens kostnader.

Tack vare det fortsatta låga ränteläget och genom aktivt arbete av styrelsen har föreningens räntekostnader kunnat sänkas från 174 tkr 2014 till 144 tkr 2015.

Städningkostnaden har under 2015 ökat med ca 11 000 kr till 28 000 kr (från 17 000 kr) beroende på att städning skett 2 ggr/mån under vår och höst ist för 1 ggr/mån föregående år samt att föreningen tog in städfirma för att städa tvättstugan i samband med städagen.

Arbete i styrelsen är inte arvoderat. Motsvarande gäller arbetet som revisor.

Förslag till resultatdisposition

Enligt gällande stadgarna ska föreningen avsätta till fond för yttre underhåll med minst 03% av taxeringsvärdet som är 39 627 000 kr.

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 678 890
Årets resultat	<u>91 873</u>
	-1 587 017

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	-118 881
Användning av fond för yttre underhåll	*
Balanserat resultat	<u>-1 587 017</u>
Balanseras i ny räkning	-1 705 898

TW MB
PW SK
PM

RESULTATRÄKNING	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	749 147	754 598
Övriga rörelseintäkter		3 146	2 470
		0	0
		752 293	757 068
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-441 878	-430 087
Övriga externa kostnader		-18 321	-16 484
Av/nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar	2	-56 597	-47 817
Summa rörelsekostnader		-516 796	-494 388
Rörelseresultat		235 497	262 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-143 624	-173 659
Resultat efter finansiella poster		91 873	89 021
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
ÅRETS RESULTAT		91 873	89 021

BRF KUNGSTENEN 29

716419-2895

BALANSRÄKNING

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

11 259 906

10 988 817

Maskiner och inventarier

5

33 793

17 415

Summa anläggningstillgångar**11 293 699****11 006 232****Summa anläggningstillgångar****11 293 699****11 006 232****Omsättningstillgångar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

8 844

1

26 272

8 844**26 272****Kassa och bank**

Kassa och bank

183 744

350 987

Summa omsättningstillgångar**192 588****377 259****SUMMA TILLGÅNGAR****11 486 287****11 383 491****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

7

Medlemsinsatser

4 793 163

4 793 163

Upplåtelseavgifter

336 244

336 244

Kapitaltillskott

442 521

442 521

Fond för yttre underhåll

545 957

427 076

Balanserat resultat

-1 857 732

-1 827 872

Årets resultat

91 873

89 021

4 352 026**4 260 153****Långfristiga skulder**

8

Stadshypotek lån 169621/693409

3 003 000

3 003 000

Stadshypotek lån 722027

2 991 600

2 991 600

Stadshypotek lån 310285/541785

481 250

487 500

Stadshypotek lån 642209

500 000

500 000

6 975 850**6 982 100****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

66 276

35 194

Skatteskulder

43 414

21 108

Förskottsbetalda årsavgifter & lokalhyror

46 171

53 804

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

2 550

31 132

158 411**141 238****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****11 486 287****11 383 491**

Ställda säkerheter

18 722 600

18 722 600

Ansvarförbindelser

inga

inga

MB
PJ 89
TN PM

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som föreningen använder stämmer överens med årsredovisningslagen. Föreningen följer även de Bokföringsnämndens rekommendation BFNR 2009:1.

Periodisering av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas infläta.

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

Inträksredovisning

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Avskrivningar enligt plan har gjorts enligt följande:

Byggnad	0,50%
Ombyggnad	2,00%
Ombyggnad	5,00%
Ombyggnad	6,67%
Inventarier	2,90%
Maskiner	10,00%
Maskiner (införskaffade efter 2012)	20,00%

Fordringar

Uppas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas infläta.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar (0,3% av aktuellt taxeringsvärde) och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd.

"BFNR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är ett äkta bostadsföretag och det innebär att inkomstskatten beräknas schablonmässigt.

Not 1 Nettoomsättning	2015-12-31	2014-12-31
Hysesintäkter och årsavgifter bostäder	728 717	733 623
Årsavgifter lokaler, överlåtelseavgifter och pantförskrivningsavgifter	20 430	20 975
	749 147	754 598
Not 2 Av/nedskrivningar av immateriella och materiella tillgångar	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar på byggnad	-31 805	-31 805
Avskrivningar på inventarier	-5 805	-5 805
Avskrivningar på övrigt	-16 777	-10 927
Not 3 Räntekostnader	2015-12-31	2014-12-31
Ränta fastighetslån	-143 624	-173 659
	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärden		
Byggnad	18 627 000	18 627 000
Mark	21 000 000	21 000 000
	39 627 000	39 627 000

TJ MB
RW SK
PM

	2015-12-31	2014-12-31
Not 4 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde	12 687 951	12 687 951
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 687 951	12 687 951
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 175 675	-2 144 590
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-31 085	-31 085
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 206 760	-2 175 675
Utgående planenligt restvärde	10 481 191	10 512 276

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	546 376	361 513
Inköp	318 951	184 863
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	865 327	546 376
Ingående avskrivningar enligt plan	-69 835	-58 908
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-16 777	-10 927
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-86 612	-69 835
Utgående planenligt restvärde	778 715	476 541

	2015-12-31	2014-12-31
Not 5 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	385 305	385 305
Inköp	25 113	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	410 418	385 305
Ingående avskrivningar enligt plan	-367 890	-362 085
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 735	-5 805
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-376 625	-367 890
Utgående planenligt restvärde	33 793	17 415

	2015-12-31	2014-12-31
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring (Länsförsäkringar)	8 844	7 968
Räntekostnader	0	11 614
Com Hem	0	6 690
Övrigt	0	0
Summa	8 844	26 272

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Kapital tillskott	Fond för yttre underh	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 793 163	336 244	442 521	367 115	-1 767 911	89 021	4 260 153
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>							
Reservering fond för yttre underhåll				118 881	-118 881		
anspråktagande av fond för yttre underhåll				-58 920	58 920		
Balanseras i ny räkning					89 021	-89 021	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						91 873	91 873
Årets resultat						91 873	91 873
Belopp vid årets utgång	4 793 163	336 244	442 521	427 076	-1 738 851	91 873	4 352 026

	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta i %	Andel i %	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek lån 169621/693409	2015-12-31	0,99	43,01%	3 003 000	0	3 003 000
Stadshypotek lån 722027	2016-10-30	3,20	42,85%	2 991 600	0	2 991 600
Stadshypotek lån 541785	2015-12-31	0,96	6,98%	487 500	6 250	481 250
Stadshypotek lån 642209	2016-01-14	0,75	7,16%	500 000	0	500 000
Summa				6 982 100	6 250	6 975 850

TN MB
Pw SE
PM

BRF KUNGSTENEN 29
716419-2895

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fortum Värme	0	28 054
Fortum EI	0	796
Räntekostnader	2 550	1 035
Övrigt	0	245
	2 550	31 132

MB
PJ
DM

Stockholm den 2016



Paul Mikaelsson
Ordförande



Torbjörn Nilsson
Styrelseledamot



Maj-Britt Larsson Gladh
Styrelseledamot



Susanne Rywe
Styrelseledamot



Patrick Nielsen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 2016

.....
Lars Andersson