

ÅRSREDOVISNING 2015 BRF MINIATYREN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Miniaturen, 769617-3439, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten till tomträtten Miniaturen 3 i Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 10 åren upprättades i samband med förvärvet av fastigheten. Medel reserveras årligen till den yttre fonden för det planerade underhållet (not 6) Årsavgiften planeras oförändrad det närmaste året.

Föreningens ändamål

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 2007-09-12, nuvarande stadgar registrerades 2011-09-08 och den ekonomiska planen registrerades 2009-12-12 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Styrelsen

Gunilla Klevhamre	ledamot
Filip Sirc	ledamot från den 1 juni 2015
Camilla Tenggren	ledamot från den 1 juni 2015
Michael Jarkö	ledamot från den 1 juni 2015
Marcus Johansson	ledamot till den 1 juni 2015
Björn Borssén	ledamot till den 4 juni 2015
Charlotte Ljunggren	ledamot till den 4 juni 2015

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Revisor

Martin Stark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhöll 2015-06-01 då Marcus Johansson avgick som ledamot.

Fastigheten

Fastigheten till tomträtten Miniaturen 3 i Stockholm förvärvades 2010-01-15. Fastigheten är försäkrad av Brandkontoret till fullvärde.

Föreningen har vid årsskiftet 41 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 11 hyreslägenheter, 2 butik/kontorslokaler samt fem lagerlokaler. Taxeringsvärdet är 44 363 000 kr varav byggnadsvärdet är 24 239 000 kr.

Utfört underhåll 2015

Fasadrenovering till en kostnad av ca 2 741 000 kr.

Kassaflöde - Likviditetsanalys

Nettoomsättning	2 138 997
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-4 667 933
Förändringar kortfristiga fordringar & kortfristiga skulder	328 980
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 199 956
Årets amorteringar	-75 000
Förändringar av likvidamedel	-2 274 956
Likvida medel vid årets början	3 139 034
Likvida medel vid årets slut	864 078

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under år 2015 genomfört en fasadrenovering.

Med anledning av att det från 1 januari 2014 gäller nya regelverk för god redovisningssed och att olika regelverk skall användas av olika företag har föreningen beslutat använda sig av de s.k. K2- reglerna (BFNAR 2009:1), vilket kan medföra att årets ekonomiska redovisning till vissa delar inte kan jämföras med föregående års uppgifter, se Redovisningsprinciper (sid 7).

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Antal medlemmar 2015-12-31: 50st

Förändring från föregående år: + 2 st

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 139	2 139	2 141	2 126	2 114
Resultat efter finansnetto	-2 896	-453	-434	-760	- 590
Balansomslutning	58 504	61 470	59 282	59 627	59 662
Soliditet	64%	65%	61%	62%	60%

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står:**

Balanserat resultat	-2 846 394
Årets resultat	<u>-2 896 193</u>
Resultat att fördela	-5 742 587

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-133 089
Av fonden för yttre underhåll ianspråktas	578 026
Resultat att fördela	<u>-5 742 587</u>
Summa	-5 297 650

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

7,

Brf Miniaturen

		2015-01-01	2014-01-01
Resultaträkning		2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 138 997	2 139 320
Summa intäkter		2 138 997	2 139 320
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-3 996 267	-1 262 451
Tomträttsavgäld		-246 450	-167 500
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-78 266	-73 284
Avskrivningar		-367 257	-368 745
Summa fastighetskostnader		-4 688 240	-1 871 980
Rörelseresultat		-2 549 243	267 340
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		4 385	8 260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 335	-728 875
Summa finansiella poster		-346 950	-720 615
Resultat efter finansiella poster		-2 896 193	-453 275
Årets resultat		-2 896 193	-453 275

Brf Miniaturen

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 3	57 256 190	57 551 130
Inventarier & installationer	Not 4	383 924	456 241
Summa materiella anläggningstillgångar		57 640 114	58 007 371
Summa anläggningstillgångar		57 640 114	58 007 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		0	1 137
Andra kortfristiga placeringar		0	322 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	0
Summa kortfristiga fordringar		0	323 637
<i>Kassa och bank</i>		864 078	3 139 038
Summa omsättningstillgångar		864 078	3 462 675
Summa tillgångar		58 504 192	61 470 046

70

Brf Miniaturen

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		37 368 189	37 368 189
Upplåtelseavgifter		4 974 745	4 974 745
Yttre fond		578 026	444 937
Summa Bundet eget kapital		42 920 960	42 787 871
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 846 394	-2 260 030
Årets resultat		-2 896 193	-453 275
Summa fritt eget kapital		-5 742 587	-2 713 305
Summa eget kapital		37 178 373	40 074 566
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	20 625 000	21 000 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	300 000	0
Skatteskulder		154 301	153 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	246 518	242 016
Summa kortfristiga skulder		400 819	395 480
Summa skulder		21 325 819	21 395 480
Summa eget kapital och skulder		58 504 192	61 470 046
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		28 000 000	28 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

73

Brf Miniaturen

Tilläggsupplysningar**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnader sker med 0,5 % per år. Avskrivningar på installationer, maskiner och inventarier sker efter uppskattad livslängd med antingen 10 % eller 20 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition.

Minsta avsättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift

Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1243 kr per bostadslägenhet år 2015. Fastighetskatt utgår med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till fastigheten.

Det får avgöras från fall till fall i vad mån sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten och vara skattefria. Övriga ränteintäkter beskattas med 22 %

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter

Not 1	Nettoomsättning	2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
	Årsavgifter	1 153 524	1 132 052
	Hyrer, bostäder	723 918	745 860
	Hyrer, lokaler	244 004	241 165
	Pant- & överlåtelseavgifter	11 565	18 653
	Övrigt	5 986	1 590
		2 138 997	2 139 320

73

Brf Miniptyren

Noter

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	183 950	175 727
Fasadrenovering	2 741 202	0
Övriga reparationer & underhåll	110 872	111 487
Fjärrvärme	397 615	323 593
El	54 263	59 151
Vatten	78 505	77 079
Sophämtning	86 388	86 489
Fastighetsförsäkring	32 074	34 243
Förvaltningsarvoden	69 922	84 594
Styrelsearvode	65 000	65 000
Sociala avgifter	20 423	20 557
Kabel-TV, internet	97 916	93 568
Mäklararvode m.m.	0	80 854
Övrig drift	58 137	50 109
Summa drift	3 996 267	1 262 451
Not 3 Byggnader		
Anskaffningsvärde	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	58 988 016	58 988 016
Årets investeringar		
Summa	58 988 016	58 988 016
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	1 436 886	1 141 946
Årets avskrivningar	294 940	294 940
Summa	1 731 826	1 436 886
Bokfört värde	57 256 190	57 551 130
Not 4 Inventarier & installationer		
Anskaffningsvärde	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	636 388	540 288
Årets investeringar	0	96 100
Summa	636 388	636 388
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	180 147	106 342
Årets avskrivningar 20 %	18 843	2 206
Årets avskrivningar 10 %	53 474	71 599
Summa	252 464	180 147
Bokfört värde	383 924	456 241

Brf Miniaturen

Noter**Not 5 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	37 368 189	4 974 745	444 937	-2 260 030	453 275
Inbetalda insatser					
Inbetalda upplåtelseavg					
Resultatdisposition			133 089	-586 364	-453 275
Årets resultat					-2 896 193
Belopp vid årets slut	37 368 189	4 974 745	578 026	-2 846 394	-2 896 193

Not 6 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	2015-12-31 Belopp	2014-12-31 Belopp
SEB	1,09%	3 mån	7 125 000	7 250 000
SEB	1,19%	3 mån	7 125 000	7 250 000
SEB	1,08%	3 mån	6 375 000	6 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			20 625 000	21 000 000

Not 7 Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2015-12-31	2014-12-31
Nästa års planerade amorteringar	300 000	0

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

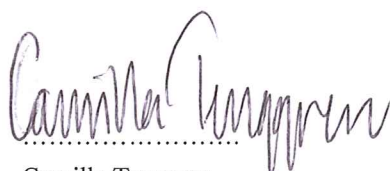
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna kostnader	95 896	98 232
Förutbetalda intäkter	150 622	143 784
	246 518	242 016

75

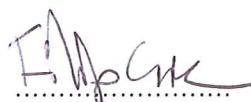
Brf Miniatyren

Stockholm

2016- 05 - 17



Camilla Tenggren



Filip Sirc

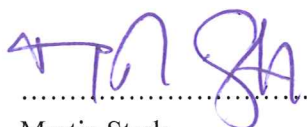


Michael Jarkö



Gunilla Klevhamre

Min revisionsberättelse har 2016 -05-23 avgivits beträffande denna årsredovisning



Martin Stark

REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i
BRF Miniaturen
Org nr 769617-3439*

Rapport om årsredovisningen

*Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Miniaturen
avseende räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.*

Styrelsen ansvar

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om 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 enligt 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.

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 Miniaturen för år 2015

Styrelsen ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande årets 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 revisionssed 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 föreningens stadgar.

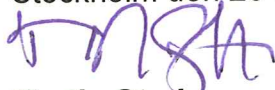
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2016



Martin Stark
Revisor