

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Ålgrytebacken

Org.nr 769615-4686



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Ålgrytebacken 11, 127 31 SKÄRHOLMEN
Mail: info.brfalgrytebacken@tele2.se

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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Vårfrugillet 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-04-17.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adresserna Ålgrytebacken 4-10, 12-18, 3-9, och 11-17. Fastigheten byggdes 1963 och har värdeår 1963. Arealen för tomten uppgår till 2,31 ha.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9337 kvm, varav 9217 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta. I föreningen finns 58 parkeringsplatser och 51 garageplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. Det finns 10 st avgiftsbelagda besöksplatser.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
7st 1 rum och kokvrå
14 st 2 rum och kök
56 st 3 rum och kök
40 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 101 upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos IF. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Ny tvättstuga	2008
Nya Köksfläktar Ålgrytebacken 4-10	2010
Takfläktar Ålgrytebacken 3-9	2010
Stuprör	2011
Balkongdörrsbyte Nya 3-glas fönster	2011
Fiberoptik	2011
Nya fjärrvärmepårlare	2012
Byte stamventiler Ålgrytebacken 4-10 och 3-9	2012
Nya 3-glas fönster	2014
Garageport med fjärrstyrt lås	2014
Avgasare till undercentral	2014

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen en anställd fastighetskötare. För yttre skötsel har föreningen avtal med VB Rajala Design.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-09-23.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 145 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 5.

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 150. Under året har 13 överlåtelser skett och 3 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 18 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-03-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Boguslaw Olszowka	Ordförande
Niklas Garoff	Vice ordförande
Avgått 2015-08-25	
Ylva Eriksson	Sekreterare
Gert Jansson	Kassör
Sadiya Al-Dauoodi	Ledamot
Henrik Singh	Ledamot
Muping Zhang	Ledamot
Arif Kisana	Suppleant
Stefan Landes	Suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Gudrun Grassman och Tuncay Eryilmaz, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i det 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

Föreningen har under året ej tecknat något väsentligt avtal.

Föreningens resultat för år 2015 är en förlust på – 1 825 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 med en vinst på 269 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på kostnader för garagerenovering 1 756 Kkr samt engångskostnader om 427 Kkr för att sälja och upplåta lägenheter i form av upprustningskostnader och försäljningskostnader. Försäljningskostnaderna påverkar dock inte föreningens avgiftsuttag och årsavgifterna har under året varit oförändrade.

I resultatet ingår avskrivningar om -1 201 Kkr som enbart är en bokföringsmässig värdeminskning som inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningen har en god likviditet och kassabehållningen har under året ökat på grund av att föreningen upplåtit tre lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter. Dessa upplåtelser har tillfört föreningen 8 180 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost utöver garagerenoveringen är fjärrvärmens som under 2015 landar på 1 275 Kkr. Den har haft en stabil utveckling under åren, kostnaden är 11 Kkr lägre än föregående år på grund av en mild vinter. Kostnadsutvecklingen för föreningens räntekostnad för lånen har stadigt minskat varje år till följd av stora extra amorteringar som varit möjliga allt eftersom fler lägenheter i föreningens upplåtits. Räntekostnaden för 2015 uppgår till endast 753 Kkr vilket beror delvis på en lägre räntenivå men framförallt en extra amortering om 2 345 Kkr.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret är en omfattande garagerenovering till en kostnad av totalt 3 669 Kkr. 1 913 Kkr som avser bl.a elbelysning samt ett nytt tätskikt aktiveras som en investering i balansräkningen. Resterande kostnader 1756 Kkr avser bl.a reparation och förstärkning av betongpelare har belastat årets resultat.

Genomförd åtgärd	År
Garagerenovering	2015

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 000 Kkr för nästkommande år. 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. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ommålning trapphus och ny belysning	2016	Anbudsgivning ej klar
Ombyggnad lokal till lägenhet	2016	Anbudsgivning ej klar
Ny Lekplatsutrustning	2016	Anbudsgivning ej klar

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, Kkr	5877	6 060	6 076	6 049	6 014	5 995
Resultat efter finansiella poster, kr	-1 825 471	269 358	603 762	13 500	293 611	-269 355
Soliditet, %	77	74	71	70	67	63
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	525	525	525	525	525	511
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3239	3 702	4 242	4 330	4 920	5 961
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10113	10 005	10 005	10 004	10 136	10 183
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,85	2,95	3,58	4,43	4,36	4,31
Fastighetens belåningsgrad, % *	23	26	30	31	34	40

*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	-1 276 722
Årets resultat	-1 825 471
	<hr/>
	-3 102 193
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	219 390
I ny räkning överföres	-3 321 583
	<hr/>
	-3 102 193

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. ²

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 877 823	6 059 800
Övriga rörelseintäkter		9 893	19 636
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 887 716	6 079 436
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-4 771 664	-3 057 303
Övriga externa kostnader	3	-743 439	-543 654
Personalkostnader	4	-248 797	-231 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 201 335	-1 126 860
Summa rörelsens kostnader		-6 965 235	-4 959 315
Rörelseresultat		-1 077 519	1 120 121
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 602	24 766
Räntekostnader		-752 554	-875 529
Summa finansiella poster		-747 952	-850 763
Resultat efter finansiella poster		-1 825 471	269 358
Årets resultat		-1 825 471	269 358

2

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	108 381 516	107 598 622
Inventarier, verktyg och installationer	6	340 283	411 931
Pågående nyanläggningar	7	0	56 250
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>108 721 799</u>	<u>108 066 803</u>
Summa anläggningstillgångar		108 721 799	108 066 803
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 000	7 906
Aktuell skattefordran		13 813	16 907
Övriga fordringar		8 084	97 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>128 503</u>	<u>122 276</u>
Summa kortfristiga fordringar		151 400	244 850
Kassa och bank		7 355 287	4 097 621
Summa omsättningstillgångar		7 506 687	4 342 471
SUMMA TILLGÅNGAR		116 228 486	112 409 274

2

BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9	
Bundet eget kapital		
Insatser och upplåtelseavgifter	91 624 431	83 444 431
Yttre fond	1 360 533	1 141 143
Summa bundet eget kapital	92 984 964	84 585 574
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 276 722	-1 326 690
Årets resultat	-1 825 471	269 358
Summa fritt eget kapital	-3 102 193	-1 057 332
Summa eget kapital	89 882 771	83 528 242
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	25 125 000	27 770 000
Summa långfristiga skulder	25 125 000	27 770 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	300 000	300 000
Leverantörsskulder	170 969	54 673
Övriga skulder	34 022	36 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	715 724	719 868
Summa kortfristiga skulder	1 220 715	1 111 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 228 486	112 409 274
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	44 100 000	44 100 000
	44 100 000	44 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Redovisningsprinciperna 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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 % - 20 %
Inventarier	4 % - 33 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar för räkenskapsåret en fastighetsavgift på 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, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

✓

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostadsrätter	4 009 027	3 910 547
	Hyresintäkter bostäder	1 446 645	1 646 450
	Hyresintäkter lokaler	102 770	106 503
	Hyresintäkter p-plats och garage	246 266	320 016
	Övriga tillägg	54 203	61 848
	Överlåtelseavgifter	10 017	7 773
	Pantförskrivningsavgifter	8 895	6 663
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 877 823	6 059 800
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Städ	155 663	148 741
	Snöröjning och sandning	43 436	51 328
	Reparationer och underhåll	276 630	324 732
	Fastighetsel	148 108	168 929
	Fjärrvärme	1 274 961	1 285 937
	Vatten och avlopp	235 372	231 061
	Sophämtning	182 075	142 668
	Kabel-TV	30 856	30 892
	Övriga driftskostnader	98 195	96 072
	Yttre skötsel	230 884	264 150
	Ombyggnation garage	1 756 521	0
	Försäkringspremie	179 746	152 950
	Fastighetsskatt/avgift	159 217	159 843
	Summa driftkostnader	4 771 664	3 057 303
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förvaltningsarvode	178 256	173 861
	Konsultarvoden	7 421	28 200
	Inkassoskostnader	7 759	17 012
	Revisionsarvode	33 500	33 313
	Hyresförluster	23 718	0
	Försäljningskostnader	427 283	222 577
	Övriga administrativa kostnader	65 501	68 690
	Summa övriga externa kostnader	743 438	543 653

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Personalkostnader	2015	2014
Styrelsearvoden	126 500	120 000
Lön för fastighetskötsel	81 620	72 010
Arbetsgivaravgifter	38 791	37 625
Övriga personalkostnader	1 885	1 863
Summa personalkostnader	248 796	231 498
Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	113 347 343	107 269 318
Årets anskaffning	1 912 581	5 255 901
Omklassificeringar	0	822 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 259 924	113 347 343
Ingående avskrivningar	-5 748 721	-4 697 638
Årets avskrivningar	-1 129 687	-1 051 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 878 408	-5 748 721
Utgående redovisat värde	108 381 516	107 598 622
Redovisat värde byggnader	76 276 288	71 159 941
Redovisat värde fastighetsförbättringar	12 183 859	9 638 904
Redovisat värde mark	26 799 777	26 799 777
Summa redovisat värde	115 259 924	107 598 622
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	73 130 000 47 628 000	73 130 000 47 628 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	903 440	903 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	903 440	903 440
Ingående avskrivningar	-491 509	-415 732
Årets avskrivningar	-71 648	-75 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-563 157	-491 509
Utgående redovisat värde	340 283	411 931
Not 7 Pågående nyanläggningar	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56 250	878 374
Omklassificeringar	-56 250	-822 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	56 250
Utgående redovisat värde	0	56 250

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	61 619	54 980
Com Hem	7 718	7 714
Upplupna ränteintäkter	0	1 516
Övriga förutbetalda kostnader	59 166	58 066
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 503	122 276

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets	75 871 156	7 573 275	1 141 143	-1 326 689	269 258
Ökning av	2 575 789	5 604 211			
Resultatdisposition			219 390	49 967	-269 258
Årets förlust					-1 825 471
Belopp vid årets utgång	78 446 945	13 177 486	1 360 533	-1 276 722	-1 825 471

Not 10 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	1 200 000	1 200 000
Amortering efter 5 år	23 925 000	26 570 000
Summa långfristiga skulder	25 125 000	27 770 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015- 12-31
SEB	2018-04-28	2,96	300 000	9 175 000
SEB	2019-04-28	2,84		10 000 000
SEB	2017-12-28	2,75		6 250 000
Summa			300 000	25 425 000
Avgår kortfristig del				300 000
Summa långfristiga skulder				25 125 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	8 814	10 252
Fjärrvärme	178 345	208 587
Övriga upplupna kostnader	63 708	236 879
Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	464 857	264 150
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	715 724	719 868

Skärholmen 2016- 02-28


Boguslaw Olszowka


Gerf Jansson


Sadiya Al-Douoodi


Ylva Eriksson


Henrik Singh


Muping Zhang

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/3 2016.


Staffan Zander
Auktoriserad revisor Far



BAKER TILLY MAPEMA Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Ålgrytebacken

Org.nr 769615-4686

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Ålgrytebacken för räkenskapsåret 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 revisionsd 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 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 Brf Ålgrytebackens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ålgrytebacken för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Nacka den 2/3 2016

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

