

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Härden 109

Org.nr 769605-8093

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer har under räkenskapsåret varit:

Styrelseledamöter

Danjel Paulsson, ordförande

Tove Hoversjö, vice ordförande

Jessica Olsson, ledamot

Henri Luojola, sekreterare

Gabriel Mannhelimer, kassör

Niklas Turner Olovzon, ledamot

Camilla Rydström, fastighetsansvarig

Revisorer

Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2015. Styrelsen har under året 2015 hållit 8 ordinarie protokollförda möten

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen registrerades 2000-06-14

Köpeämnet hölls 2006-02-08

Ekonomisk plan registrerades 2006-04-28

Detta är föreningens nionde verksamhetsår.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2006-07-10 fastigheten Ångpannan 11 från AB Lars Hagelin Holding.

På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört. Byggnaden är uppförd 1929 och har värdeår 1930.

Lägenheterna med bostadsrätt 38 stycken omfattar en total yta om 1658 kvadratmeter.

Lägenheterna och lokalerna med hyresrätt, 1 stycken respektive 2 stycken, omfattar en total yta om 205 kvadratmeter.

I den mån avvikelser finns i uppgiven lägenhetsyta mot den ekonomiska planen, beror detta på ombyggnad av lokal till lägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret från och med 2012-08-01.

Taxeringsvärdet på fastigheten år 2015 är 41 350 000 kr, varav byggnader 23 150 000 kr.

Avsättning till yttre reparationsfond har under året skett med 124 050 (124 050) kr, vilket motsvarar 0,3% av tidigare års taxeringsvärde. Ingående yttre fond 721 452 kr löstes upp i sin helhet på grund av föregående års fasadrenovering.

Under det gångna året har tvättstugan renoverats grundligt. Alla maskiner har bytts ut och ytskikten har renoverats. Efter problem i början med en del av maskinerna har allt börjat fungera väl. Styrelsen har arbetat med föreningens stadgar som måste skrivas om, det har visat sig vara ett stort projekt och arbetet blev inte färdigt under 2015. Mycket arbete har också lagts ned på omförhandling av ett hyreskontrakt, även det fortsätter under 2016. Utöver dessa lite större frågor har styrelsen sett till att det dagliga har rullat på smidigt, det har bl.a. innefattat att se till att OVK:n sker, att radonmätning i huset sker och mycket annat.

Ekonomi

Ekonomiskt sett har föreningen haft ett stabilt år och största delen av kostnaderna har hållits i samma nivå som under tidigare år. Jämfört med föregående år har föreningen inte gjort någon liknande förlust (då fasadrenoveringen kostnadsfördes i sin helhet). Reparationer och underhåll har varit något högre, dels på grund av den nya tvättstugan. Däremot har föreningen haft betydligt lägre räntekostnader som en följd av de låga räntorna under 2015 samt att föreningens lån omförhandlades under hösten 2014.

Administration och fastighetsförvaltning

Nytorget Fastigheter AB utför föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning. Trapphusstädningen har Ren Standard AB stått för under året. Föreningen har inte haft någon fast anställd personal under verksamhetsåret.

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 616	1 610	1 653	1 670
Resultat efter finansiella poster	-226	-4 017	-283	27
Årsavgift i genomsnitt per kvm bostadsrättsyta, kr	732	736	771	753
Lån vid årets slut per kvm bostadsrättsyta, kr	9 722	9 722	10 762	8 746
Genomsnittlig skuldränta, %	1,2	2,6	3,7	4,0
Fastighetens belåningsgrad, % *	36,6	36,3	34,4	31,0
Soliditet, % *	67,6	67,6	65,1	69,1

*Belåningsgrad beräknas som långfristig skuld i förhållande till fastighetens bokförda värde

*Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-5 151 239
årets resultat	-226 032
	-5 377 271

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	124 050
i ny räkning överföres	-5 501 321
	-5 377 271

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

g

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 616 134	1 609 876
		<u>1 616 134</u>	<u>1 609 876</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-488 420	-511 806
Reparation och underhåll	3	-625 866	-4 156 728
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-164 985	-166 985
Personalkostnader	5	-46 636	-43 369
Avskrivningar	6,7	-319 966	-319 966
		<u>-1 645 873</u>	<u>-5 198 854</u>
Rörelseresultat		-29 739	-3 588 978
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		709	1 875
Räntekostnader		-197 002	-429 450
Summa resultat från finansiella poster		<u>-196 293</u>	<u>-427 575</u>
Resultat efter finansiella poster		-226 032	-4 016 553
Årets resultat		-226 032	-4 016 553

g

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	45 942 921	46 258 455
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>22 159</u>	<u>26 591</u>
		45 965 080	46 285 046
Summa anläggningstillgångar		45 965 080	46 285 046
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		57 744	28 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>14 609</u>	<u>18 581</u>
		72 353	47 273
Kassa och bank		6 893 759	6 942 350
Summa omsättningstillgångar		6 966 112	6 989 623
SUMMA TILLGÅNGAR		52 931 192	53 274 669

9

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		33 393 441	33 393 441
Upplåtelseavgifter		7 634 708	7 634 708
Fond för yttre underhåll		124 050	721 452
		<u>41 152 199</u>	<u>41 749 601</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 151 239	-1 732 089
Årets resultat		-226 032	-4 016 553
		<u>-5 377 271</u>	<u>-5 748 642</u>
Summa eget kapital		35 774 928	36 000 959
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>16 800 000</u>	<u>16 800 000</u>
		16 800 000	16 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 779	166 446
Aktuell skatteskuld		114 707	113 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>178 778</u>	<u>193 789</u>
Summa kortfristiga skulder		356 264	473 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 931 192	53 274 669
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
		17 000 000	17 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

9

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Värderingsprinciper m.m

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningen stadgar ske med 0,3% av taxeringsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått med 35 486 kr (33 000 kr).

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Hyror och avgifter	2015	2014
Årsavgifter	1 265 112	1 220 482
Hysesintäkter bostäder	58 776	95 236
Hysesintäkter lokaler	282 672	282 672
Pant- och överlåtelse	7 097	10 005
Övriga intäkter	2 477	1 481
	<u>1 616 134</u>	<u>1 609 876</u>

Not 2 Driftskostnader	2015	2014
Vatten	39 592	40 687
Värme	258 827	281 327
El	22 327	31 798
Sophantering	15 472	22 304
Snöröjning	15 354	1 875
Kabel-TV	6 292	6 304
Städning	23 544	23 100
Fastighetsförsäkring	16 880	17 270
Fastighetsförvaltning	82 500	82 500
Hiss enligt avtal	4 538	4 360
Övriga avtal	3 094	281
	<u>488 420</u>	<u>511 806</u>

9

Not 3 Reparationer och underhåll	2015	2014
Lägenheter	10 940	55 313
Lokaler	2 990	2 910
Fastighet	307 050	286 780
Fasad och fönsterrenovering	0	3 800 214
Tvättstuga	281 225	949
Hiss	4 244	3 106
Gård/utemiljö	19 417	7 456
	<u>625 866</u>	<u>4 156 728</u>
Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2015	2014
Revisionsarvode	29 281	24 329
Fastighetsskatt	57 491	56 529
Övriga förvaltningskostnader	27 394	35 752
Medlemsavgifter	0	4 950
Trivselkostnader	4 514	0
Pant- och överlåtelseavgifter	7 338	12 208
Advokatkostnader	6 188	600
Bankkostnader	5 918	8 070
Övriga administrativa kostnader	26 861	24 547
	<u>164 985</u>	<u>166 985</u>
Not 5 Personalkostnader	2015	2014
Arvoden till styrelsen	35 486	33 000
Arbetsgivaravgifter	11 150	10 369
	<u>46 636</u>	<u>43 369</u>
Not 6 Byggnad och mark	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde byggnad	29 256 703	29 256 703
Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggningar	19 269 110	19 269 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 525 813	48 525 813
Ingående avskrivningar	-2 267 358	-1 951 824
Årets avskrivningar	-315 534	-315 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 582 892	-2 267 358
Utgående redovisat värde	45 942 921	46 258 455
Redovisat värde byggnader	26 673 811	26 989 345
Redovisat värde mark	19 269 110	19 269 110
	<u>45 942 921</u>	<u>46 258 455</u>
<p>Avskrivningar avseende byggnad och fastighetsförbättring har beräknas enligt plan av en nyttjandeperiod till 100 år, markanläggningar på 20 år och undercentral till 25 år.</p>		
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	41 350 000	41 350 000
varav byggnad	23 150 000	23 150 000

Not 7 Inventarier	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	44 319	44 319
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>44 319</u>	<u>44 319</u>
Ingående avskrivningar	-17 728	-13 296
Årets avskrivningar	-4 432	-4 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-22 160</u>	<u>-17 728</u>
Utgående redovisat värde	22 159	26 591

Avskrivningar enligt plan beräknas till 10 år.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	11 628	11 065
Kabel-TV	1 571	1 573
Energihantering	0	3 094
Vatten	0	2 849
Övriga kostnader	1 410	0
	<u>14 609</u>	<u>18 581</u>

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 393 441	7 634 708	721 452	-5 748 641
Försäljning av lägenheter				
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			124 050	-124 050
lanspråkstagande av yttre fond			-721 452	721 452
Årets resultat				-226 032
Belopp vid årets utgång	33 393 441	7 634 708	124 050	-5 377 271

Not 10 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Danske Bank		
Räntesats 1,046 %		
Villkorsändring rörligt		
	<u>16 800 000</u>	<u>16 800 000</u>
	16 800 000	16 800 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	102 588	112 255
Räntekostnader	921	1 457
Värme	37 626	45 028
Ei	2 155	1 725
Revisionsarvode	27 000	24 000
Fastighetsunderhåll	8 488	6 774
Övriga kostnader	0	2 550
	<u>178 778</u>	<u>193 789</u>

Not 12 Kassaflöde	2015	2014
Kassa vid årets början	6 942 350	903 684
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	1 616 134	1 609 876
Finansiella intäkter	709	1 875
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	7 634 708
	<u>1 616 843</u>	<u>9 246 459</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-1 325 907	-2 632 897
Finansiella kostnader	-197 002	-429 450
Ökning av kortfristiga fordringar	-25 080	-28 970
Minskning av kortfristiga skulder	-117 445	-116 476
	<u>-1 665 434</u>	<u>-3 207 793</u>
Kassa vid årets slut	6 893 759	6 942 350
Årets förändring av kassan	-48 591	6 038 666

Stockholm den 2016-04-19


Daniel Paulsson


Jessica Ohlsson


Henri Luojola



Niklas Turner Olovzon


Camilla Rydström


Gabriel Mannheimer


Tove Hoversjö

Min revisionsberättelse har avgivits 2016-04-22


Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Härden 109
Org.nr 769605-8093

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Härden 109 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 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 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 Härden 109s 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 Härden 109 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 revisionssed 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.

Sollentuna den 22 april 2016



Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR