

Årsredovisning för

# **Brf Kvarnberget i Stockholm**

769604-7161

Räkenskapsåret

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



<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

# Bostadsrättsföreningen Kvarnberget i Stockholm

Org. nr 769604-7161

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Nederland Mindre 19 med adress Maria Prästgårdsgata 1 A-D sedan 5 december 2001.

### Styrelse

Styrelsen fick följande sammansättning vid den ordinarie föreningsstämman den 29 april 2015.

Christian Ewerlöf, ledamot, ordförande

Jakob Wallsten, ledamot, kassör

Anette Pernsell, ledamot, sekreterare

Henrik Folkesson, ledamot

David Molander, suppleant

Madelene Sandström, suppleant

Mattias Tegnér, suppleant

### Valberedning

Ulf Sjögren, Lars-Olof Westman och Anna Zettersten

### Revisorer

Peter Neveling, auktoriserad revisor, har varit ordinarie revisor, och

Thomas Daae, auktoriserad revisor, har varit revisorssuppleant.

### Redovisningsprinciper

Bokföringsnämndens regelverk K2 tillämpas från och med 2014-01-01.



### Medlemsinformation

- Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.
- Föreningen höll extra stämma 3 mars för att besluta om entrégårdens renovering och försäljning av trapphusutrymme i uppgång B
- Föreningen omfattar 70 lägenheter varav fyra var hyreslägenheter under 2015. En hyreslägenhet övergick till att bli bostadsrätt.
- 4 nya medlemmar har tillkommit i föreningen och 4 medlemmar har lämnat under 2015.

### Löner och arvoden

- Till förra styrelsen och ny styrelse har arvoden för verksamhetsåret utbetalats med 62 818 kronor inklusive lagstadgade arbetsgivaravgifter.

### Förvaltning

- Fastighetsägarna Service Stockholm AB sköter bostadsrättsföreningens ekonomiska förvaltning.
- Fastighetsskötseln inklusive trappstädning sköts av FT-drift
- Övrig förvaltning hanteras av eller via styrelsen
- Fastigheten är som tidigare fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret

### Fastigheten

Under 2015 har en rad arbeten utförts:

- Ny entrégård med stensättning och växtlighet
- Omfattande renovering av bakgården mot öster även kallad B-gården såväl mark, dränering och husgrund och plåtarbeten.
- Bakgården har också stensatts och fått ett utekök i sten och eldragning
- Omfattande renovering, målning och "åter till ursprung" inklusive ny armatur av trapphusen
- Elektronisk dörröppning till tvättstugan
- Ny tvättmaskin för större volym
- Målning av dörrar till cykelförråd och soprum

Kommentarer:

- Entrégården och uppgraderingen av B gården sätts som investering och avskrivs i enlighet med regelverket

### Ekonomi

- Fonden för yttre underhåll uppgår i årets bokslut till 2 473 391 kr. Styrelsen föreslår att den nu stegvis tas i bruk för de renoveringar som genomförts.
- För 2015 budgeterades för höga kostnader men bedömdes att det ändå inte skulle behövas höjning av avgifter eller nya lån. Försäljningen av en bostadsrätt skulle tillföra medel. Vilket visade sig stämma. Föreningen är fortfarande mkt likvid varför ingen avgiftshöjning är planerad för 2016 eller 2017.



- En kostnad som står ut i förhållande till vanlig kostnadsbild ,utöver de omfattande arbetena, är mäklararvodet för försäljningen av bostadsrätten 155 400 kr.
- Kommentar om kommande: Trapphusreoveringen är pågående och sträcker sig över årsskiftet varför den hanteras i kommande bokslut.

#### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning , (kr)	2 839 563	2 863 522	2 923 842	2 934 751
Resultat efter finansposter, (kr)	-1 096 994	-31 642	-8 234	-180 365
Soliditet, %	91	91	91	91

#### Förslag till resultatdisposition

Stämman har följande ansamlade förlust att behandla:

- Ingående balans	-11 691 293
- Årets resultat	- 1 096 994
-	<b>-12 788 287</b>

Styrelsen föreslår:

- Avsättning till fonden för yttre underhåll	303 000
- Uttag från fonden för yttre underhåll	- 886 754
- Balansering i ny räkning	- 12 204 533
-	<b>- 12 788 287</b>

För föreningens resultat och ställningen vid räkenskapsårets utgång hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

*R*

*CHÉ*

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 839 563	2 863 522
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 839 563</b>	<b>2 863 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 924 097	-2 085 722
Övriga externa kostnader	3	-161 615	-14 395
Personalkostnader och arvoden	4	-62 818	-89 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 910	-505 102
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 742 440</b>	<b>-2 694 244</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-902 877</b>	<b>169 278</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		817	1 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 934	-202 919
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-194 117</b>	<b>-200 920</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 096 994</b>	<b>-31 642</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 096 994</b>	<b>-31 642</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 096 994</b>	<b>-31 641</b>

2

ONE

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	88 353 584	87 217 590
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	610 392	549 225
Pågående arbeten		875 818	99 227
Summa materiella anläggningstillgångar		89 839 794	87 866 042
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		89 839 794	87 866 042
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		70 576	71 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 838	12 275
Summa kortfristiga fordringar		84 414	84 226
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		3 653 313	1 571 948
Summa kassa och bank		3 653 313	1 571 948
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 737 727	1 656 174
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		93 577 521	89 522 216



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 863 662	91 110 862
Fond för yttre underhåll		2 473 391	2 375 913
Summa bundet eget kapital		98 337 053	93 486 775
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 691 293	-11 562 174
Årets resultat		-1 096 994	-31 641
Summa fritt eget kapital		-12 788 287	-11 593 815
<b>Summa eget kapital</b>		85 548 766	81 892 960
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 980 875	6 980 875
Summa långfristiga skulder		6 980 875	6 980 875
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		647 610	179 043
Övriga skulder		120	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 150	448 338
Summa kortfristiga skulder		1 047 880	648 381
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		93 577 521	89 522 216

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 479 000	23 479 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	23 479 000	23 479 000

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-

*l*

*ChE*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	108 år	(108 år)
Ombyggnad	108 år	(108 år)
Elanslutning, låssystem	108 år	(108 år)
Maskiner /inv (allt avskrivet)	20%	(20%)
Markanläggning	5%	-

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter		
Hyror	2 228 163	2 201 198
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	598 939	651 214
	12 461	11 110
	<b>2 839 563</b>	<b>2 863 522</b>

### Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	46 795	44 628
Städning	85 375	77 608
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 150	4 951
Trädgårdsskötsel	1 718	3 723
Snöröjning	6 250	-
Sotning	3 630	-
Reparationer	255 246	140 272
El	300 655	319 157
Uppvärmning	708 918	715 579
Vatten	85 514	82 340
Sophämtning	101 736	112 067
Försäkringspremie	47 492	45 326
Fastighetsavgift bostäder	87 010	85 190
Övriga fastighetskostnader	25 700	7 813
Kabel-tv/Bredband/IT	107 829	105 158
Revisionsarvode	15 625	16 625
Förvaltningsarvode ekonomi	94 985	92 000
Panter och överlåtelser	12 461	11 110
Juridiska åtgärder	21 293	2 250
Övriga externa tjänster	15 961	14 403
	<b>2 037 343</b>	<b>1 880 200</b>
<b>Underhåll</b>		
Byggnad	-	29 050
Fasader	-	176 472
Gård	886 754	-
	<b>886 754</b>	<b>205 522</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 924 097</b>	<b>2 085 722</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	2 840	3 201
Mäklararvode	155 400	-
Konsultarvode	3 375	11 194
<b>Summa</b>	<b>161 615</b>	<b>14 395</b>

*R*

*ChE*

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	50 000	70 000
Sociala kostnader	12 818	19 025
	<b>62 818</b>	<b>89 025</b>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	42 634 460	42 634 460
-Ombyggnad	15 420 261	15 420 261
-Mark	34 882 740	34 882 740
-Markanläggning	1 708 196	-
	<b>94 645 657</b>	<b>92 937 461</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 719 871	-5 220 811
-Årets avskrivning enligt plan	-572 202	-499 060
	<b>-6 292 073</b>	<b>-5 719 871</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 353 584</b>	<b>87 217 590</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	46 000 000	46 000 000
Mark	55 000 000	55 000 000
	<b>101 000 000</b>	<b>101 000 000</b>
Bostäder	101 000 000	101 000 000
	<b>101 000 000</b>	<b>101 000 000</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	260 250	177 375
-Inventarier	9 063	9 063
-Byggnadsinventarier	478 904	478 904
-Installationer	286 890	286 890
	<b>1 035 107</b>	<b>952 232</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-403 007	-399 953
-Årets avskrivning enligt plan	-21 708	-3 054
	<b>-424 715</b>	<b>-403 007</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>610 392</b>	<b>549 225</b>

*R*

*CHG*

### Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	12 400	12 400
Handelsbanken	303 132	100 084
Handelsbanken	58 023	58 023
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 279 758	1 401 441
<b>Summa</b>	<b>3 653 313</b>	<b>1 571 948</b>

### Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	91 110 862	2 375 913	-11 562 174	-31 641	81 892 960
Förändring under året	4 752 800				4 752 800
Disposition enligt stämmobeslut		97 478	-129 119	31 641	
Årets resultat				-1 096 994	-1 096 994
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>95 863 662</b>	<b>2 473 391</b>	<b>-11 691 293</b>	<b>-1 096 994</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>98 337 053</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>-12 788 287</b>	<b>85 548 766</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2016-09-01	3,05%	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	Rörligt	1,25%	980 875	980 875
			<b>6 980 875</b>	<b>6 980 875</b>

*R* *ChE*

## Underskrifter

Stockholm 2016 - 05-20



Christian Ewerlöf



Anette Pernsell



Mattias Tegnér  
(Suppleant som ersätter ordinarie ledamot)



Jakob Wallsten

Min revisionsberättelse har  
lämnats 2016-05-20.

Helé Udoling  
Auktoriserad revisör

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarnberget i Stockholm, org. nr 769604-7161

### *Rapport om årsredovisningen*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnberget i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

### *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 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 i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av föreningens 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Brf Kvarnberget i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 revisions sed 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 bostadsrättslagen.

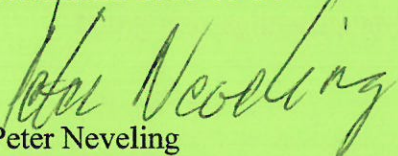
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm 2016-05-20



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor