

Årsredovisning

för

Brf Axberget

769608-9635

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Axberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Låsstocken 1 och Sifferlåset 1 byggdes 1959 och har värdeår 1959. Byggnadens totalyta är 9927 kvm varav 9429 kvm utgör lägenhetsyta och 498 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 16 676 kvm. Föreningen äger inte marken utan har ett tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2018-01-01.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Installerat fläktar under två lägenheter som åtgärd mot radon.
- Åtgärdat dålig ventilation i en lägenhet.
- Ett fuktskadat badrum har renoverats
- En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt
- Två dörrar i källaren har bytts till ståldörrar
- Lekplatsbesiktning har utförts. Rökluckor har besiktigas och inspektion av miljöfarliga ämnen har gjorts under året.
- Reparation av skadad vägg vid gavel port 3 har färdigställts samt en mindre fasadskada över ett garage har lagats.
- Stamspolning har skett under hösten.
- Planering av beslutad renovering av balkonger.
- Mätningar av luftflöden har gjorts som inledning på utredning om ventilationen inför kommande OVK-besiktning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Balkongerna på Axbergsgränd 21-31 renoveras under våren 2016.
- En hyreslägenhet säljs och upplåts som bostadsrätt i januari.

Byggnadens tekniska status

Vind/takfotsventilation	2013
Installation av kodlås	2014
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av belysningsarmaturer över garage	2016
Färdigställa OVK-besiktning	2016

Fortsatt balkongrenovering och andra prioriterade åtgärder enligt föreningens underhållsplan

Medlemsinformation

Fastigheten består av 126 st medlemslägenheter varav 14 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 15 st lägenheter, 4 st lokaler, 54 garageplatser och 44 parkeringsplatser.

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
KP Storkök HB	249 kvm	2016-02-28
Lagerlokal	50 kvm	Tillsvidare
Fönsterputs	25 kvm	Tillsvidare
Förråd	10 kvm	Tillsvidare

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Berit Mattisson	Ordförande
Madeleine Michel	Ledamot
Anette Hemgård.	Sekreterare
Per Joffsvik	Ledamot
Anders Bäcklund	Ledamot
Marianne Johansson	Suppleant
Peter Löthman	Suppleant

Revisor har varit Per Engzell.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-28. Marianne Johansson har flyttat och avgått ur styrelsen före stämman. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Berit Mattisson, Anette Hemgård, Per Joffsvik, Anders Bäcklund och Peter Löthman. Madeleine Michel har ett år kvar.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Under året har arvoden till styrelsen utbetalats med 199 999 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 111 530 000 kr varav 38 626 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 107 800 000 kr samt lokaler 3 730 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har under året löst in en del av ett lån med 1,5 mkr och placerat kvarvarande del långsiktigt till lägre ränta än tidigare.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 961 688	8 010 036	8 075 420	8 015 588
Resultat efter fin. poster	-240 853	-316 001	703 079	849 714
Soliditet	55	54	52	54

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 260 627
avsättning till fond för yttre underhåll	-334 590
årets förlust	-240 854
	-1 836 071

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 836 071
--	------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 961 688	8 010 036
Summa rörelseintäkter		7 961 688	8 010 036
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 785 374	-4 569 916
Övriga externa kostnader	3	-229 561	-275 154
Arvoden och personalkostnader	4	-246 251	-243 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 592 352	-1 586 139
Summa rörelsekostnader		-6 853 538	-6 674 919
Rörelseresultat		1 108 150	1 335 117
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 520	26 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 350 524	-1 677 315
Summa finansiella poster		-1 349 004	-1 651 118
Resultat efter finansiella poster		-240 854	-316 001
Resultat före skatt		-240 854	-316 001
Årets resultat		-240 854	-316 001

A

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	107 479 929	109 026 129
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	55 912	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	119 815	159 754
Summa materiella anläggningstillgångar		107 655 656	109 185 883
Summa anläggningstillgångar		107 655 656	109 185 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 028	5 033
Övriga fordringar		93 400	109 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	261 722	237 748
Summa kortfristiga fordringar		360 150	352 346
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 930 278	5 256 612
Summa kassa och bank		6 930 278	5 256 612
Summa omsättningstillgångar		7 290 428	5 608 958
SUMMA TILLGÅNGAR		114 946 084	114 794 841

A

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 066 708	62 224 208
Fond för yttre underhåll		960 585	625 995
Summa bundet eget kapital		65 027 293	62 850 203
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 595 218	-944 627
Årets resultat		-240 854	-316 001
Summa fritt eget kapital		-1 836 072	-1 260 628
Summa eget kapital		63 191 221	61 589 575
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	50 472 602	51 972 602
Summa långfristiga skulder		50 472 602	51 972 602
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		292 637	176 873
Övriga skulder		-2 893	70 387
Förutbetalda avgifter och hyror		613 541	458 471
Upplupna kostnader	11	378 976	526 933
Summa kortfristiga skulder		1 282 261	1 232 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 946 084	114 794 841

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar	85 923 341	85 923 341
Summa ställda säkerheter	85 923 341	85 923 341

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,0 %
Fastighetsförbättringar	5,0 %
Ventilation	5,0 %
Installationer	10,0 %
Maskiner	10,0 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	5 856 652	5 778 648
Hysesintäkter bostäder	1 290 407	1 406 912
Hysesintäkter lokaler	174 680	175 769
Hysesintäkter garage	235 896	274 199
Hysesintäkter p-plats	62 372	63 240
Hysesintäkt kabel-tv	28 860	31 044
Hysesintäkt bredband	263 340	261 772
Uppvärmning	28 822	0
Påminnelseavgift	300	0
Öres- och kronutjämning	109	1
Övriga rörelseintäkter	20 250	18 450
	7 961 688	8 010 035

A

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Tvättstuga	42 540	85 655
Soprum	0	47 013
Dörrar och lås	10 459	128 250
VA	227 537	3 071
Värme	1 070	300
Ventilation	0	7 312
Fasader	28 402	88 750
Hysesrätt	14 488	0
Vattenskada	11 510	0
El	13 378	0
Övriga rep./underhåll	303 688	297 678
Fastighetsskötsel grundavtal	84 535	92 220
Fastighetsskötsel extradeb	8 430	32 830
Trädgårdsskötsel	209 396	198 125
Snöröjning/sandning	165 336	110 624
Städning grundavtal	211 255	171 387
Övr. besiktn./kontroller	39 369	19 350
Ventilation serviceavtal	0	5 100
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	3 681
Portar	11 316	0
Tak	23 629	0
Fönster	6 097	0
Gård	17 638	0
Garage och p-platser	4 313	0
OVK	36 006	0
Elavgifter	175 905	154 638
Uppvärmning	1 383 964	1 391 993
Vatten	278 203	321 825
Sophämtning	193 932	173 612
Grovsopor	121 211	100 363
Fastighetsförsäkring	126 893	119 723
Tomträttsavgäld	473 169	446 832
Kabel-tv	89 456	88 400
Bredband	258 812	264 807
Städning extradebiteringar	875	0
Fastighetsskatt	37 300	0
Kommunal fastighetsavgift	175 263	208 897
Justering fast.skatt/avgift	0	7 480
	4 785 375	4 569 916

↗

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	12 683	36 484
Förbrukningsmaterial	6 419	932
Inkasso- och KFM-avgifter	89	50
Telefon	888	889
Hemsida	4 102	0
Administration, kontorsmateriel	13 334	1 456
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	14 392
Revisionsarvode extern revisor	19 655	19 375
Trivselkostnader	13 361	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	144 752	143 763
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	1 900	0
Styrelseomkostnader	648	0
Bankkostnader	3 489	3 722
Juridisk konsultation	0	28 152
Medlems- och föreningsavgifter	8 240	8 240
Övriga externa kostnader	0	17 699
	229 560	275 154

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	199 999	199 310
Bilersättning, skattefri	0	333
Sociala avgifter	46 252	44 067
	246 251	243 710

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 061 048	115 061 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 061 048	115 061 048
Ingående avskrivningar	-6 034 919	-4 488 719
Årets avskrivningar	-1 546 200	-1 546 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 581 119	-6 034 919
Utgående redovisat värde	107 479 929	109 026 129
Taxeringsvärden byggnader	72 904 000	72 904 000
Taxeringsvärden mark	38 626 000	38 626 000
	111 530 000	111 530 000

A

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	62 125	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 125	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 213	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 213	0
Utgående redovisat värde	55 912	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 388	399 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 388	399 388
Ingående avskrivningar	-239 634	-199 695
Årets avskrivningar	-39 939	-39 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-279 573	-239 634
Utgående redovisat värde	119 815	159 754

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	32 053	30 733
Förutbetald kabel-TV	22 872	22 364
Förutbetald bredband	64 703	64 703
Förutbetald tomträttsavgäld	85 371	111 708
Förutbetalt medlemskap bostadsrätterna	8 240	8 240
Förutbetald sopsug	48 483	0
261 722	261 722	237 748

19

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 374 987	10 849 221	625 995	-944 627	-316 001
Ökning av insatskapital	1 144 820	697 680			
Reservering yttre fond			334 590	-334 590	
Disposition av föregående års resultat:				-316 001	316 001
Årets resultat					-240 854
Belopp vid årets utgång	52 519 807	11 546 901	960 585	-1 595 218	-240 854

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	1,84	2018-12-13	6 000 000	6 000 000
SBAB	2,90	2017-01-13	7 972 602	7 972 602
SBAB	2,78	2016-01-13	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	3,00	2019-03-30	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2,47	2018-06-01	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	3,09	2017-06-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	0,85	2017-06-30	2 500 000	4 000 000
			50 472 602	51 972 602

Not 11 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	20 000	20 000
Upplupen kostnad grovsopor	8 654	4 647
Upplupen kostnad snöröjning	23 625	21 063
Upplupen kostnad el	46 410	43 302
Upplupen kostnad värme	193 398	225 456
Upplupen räntekostnad	79 204	95 760
Upplupen kostnad fastighetskötsel	7 685	16 593
Upplupen kostnad besiktning	0	2 550
Upplupen kostnad städning	0	1 500
Upplupen kostnad ventilation	0	7 312
Upplupen kostnad fasader	0	88 750
	378 976	526 933

Stockholm

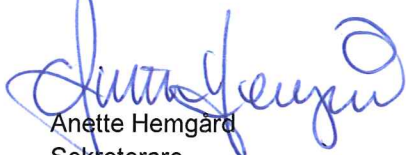
2016-04-29



Berit Mattisson
Ordförande



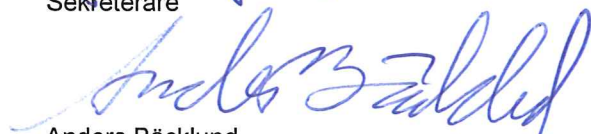
Madeleine Michel
Ledamot



Anette Hemgård
Sekreterare



Per Joffsvik
Ledamot



Anders Bäcklund
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-04



Per Engzell
~~Revisor~~
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Axberget, org.nr 769608-9635

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Axberget för år 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 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 2015-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 ersättningskyldig 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 underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2016

Per Engzell
Auktoriserad revisor