

Styrelsen för Brf Araben 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse 2015 Brf Araben 1

Org.nr. 769618-7819

Medlemmar: Antal medlemmar per 151231: 31

Styrelse:

Mats Rendel, ordförande
Martin Dykhoff-Sternelius, sekreterare
René Palmqvist, fastighetsansvarig
Anna-Maria Zamlynska, ekonomi

Styrelsemedlemmar som avgått under året:

Kerstin Berglind, sekreterare
Christoffer Carlström, ordförande

Nyttillkommen: Anna-Maria Zamlynska

Revisor: Per Andersson, PricewaterhouseCoopers

Lägenhetsbestånd: Antal bostadsrätter: 24, antal hyresrätter: 4
Överlåtelse under 2015: 5

Föreningens fastighetsinnehav: Fastighetsbeteckning: Araben 1
Fastighetsadress: Arvid Mörnes väg 36-42
168 46 Bromma

Inteckningar: Inteckningar har tagits ut på totalt 9000 000 kronor.

Försäkringar: Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förvaltning: Fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning har enligt avtal skötts av Adex fastighetsutveckling.

Trapphusstädning har enligt avtal utförts av Pousette städservice.

Föreningsfrågor: Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-09, en extra stämma hölls 2015-11-21.

AA

Styrelsens arbete under 2015:

Fastighet: Inga stora underhållsarbeten har utförts under året. Ett akut avloppshaveri har åtgärdats.

Exteriör termografering har utförts och visar på stora energiförluster. Våra energikostnader är c:a 20% högre än för motsvarande fastigheter från samma tid. De gamla sopnedkassen har inte isolerats innan de stängdes, utan samlar kall luft som sedan sprider sig i fastigheten. Kall luft samlas även på vinden, vars isolering har sjunkit i hop till c:a hälften sedan 1980 och värme läcker ut från källarplanet. På styrelsens uppdrag har Adex gjort en utredning av hur fastighetens system för värme och varmvatten fungerar. Den visade på ett antal problem.

En lägenhet i Arvid Mörnes väg 42 kommer att delas upp i två, så antalet lägenheter i föreningen kommer att öka till 29.

Ekonomi: På en extra stämma i november beslöts det att höja avgifterna med 15% fr.o.m. 160101. Styrelsen flaggade för att ytterligare höjning kan bli aktuell.

Verksamhets- och underhållsplan: de närmaste fem åren; Den enda större åtgärd som finns inplanerad är fogtätning av fasaderna, som är planerad till 2020. Däremot kommer styrelsen att vidta åtgärder för att få ned de höga uppvärmningskostnaderna, som på sikt hotar föreningens ekonomi. Under året kommer vi att låta fylla sopnedkassen med isolerande material och fylla på isoleringsmaterialet på vinden så att isoleringen åter fungerar som avsett. Styrelsen har givit Adex uppdrag att ta prov på vattnet i värmesystemet för att se om en renspolning av hela systemet kan behövas. Vi kommer också att se till att nödvändiga injusteringar och kompletteringar av värmesystemet genomförs.

GA

Information om verksamheten

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	822	801	776	181
Resultat efter finansiella poster	-490	-632	-270	-142
Soliditet (%)	71	72	73	63

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 068 974
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-12 373
årets förlust	-490 053
	-1 571 400

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 571 400

AB

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter och hyror	1	821 744	801 255
Övriga intäkter, pantar och överlåtelse		8 057	8 861
		829 801	810 116
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer		-28 158	-30 962
Planerat underhåll	2	0	-126 019
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	3	-34 804	-34 070
Driftkostnader	4	-676 901	-647 747
Övriga kostnader		-17 012	-35 979
Styrelsearbete och revision	5	-67 199	-73 376
Avskrivningar anläggningstillgångar		-269 272	-268 440
		-1 093 346	-1 216 593
Rörelseresultat		-263 545	-406 477
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2	9 013
Räntekostnader		-226 510	-234 575
		-226 508	-225 562
Resultat efter finansiella poster		-490 053	-632 039
Årets resultat		-490 053	-632 039

08

Brf Araben 1
Org.nr 769618-7819

5 (11)

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	23 718 261	23 987 533
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 498	1 500
Övriga kortfristiga fordringar		2 966	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 893	47 232
		47 357	48 898
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 555 793	1 753 442
Summa omsättningstillgångar		1 603 150	1 802 340
SUMMA TILLGÅNGAR		25 321 411	25 789 873

0/0

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 790 139	17 790 139
Upplåtelseavgifter		1 843 853	1 843 853
Underhållsfond		24 646	12 373
		19 658 638	19 646 365
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 068 974	-424 662
Årets resultat		-490 053	-632 039
		-1 559 027	-1 056 701
Summa eget kapital		18 099 611	18 589 664
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 962 500	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	0
Leverantörsskulder		41 030	6 732
Skatteskulder		2 394	3 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	185 876	190 460
Summa kortfristiga skulder		259 300	200 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 321 411	25 789 873
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

RS

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kostnader som är hänförliga till försäljning av hyresrätter (såsom exempelvis renoveringskostnader, mäklararvoden och kostnader för homestyling) redovisas som en avdragspost från upplåtelseavgifterna under bundet eget kapital. Det innebär att sådana kostnader inte belastar resultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

Avskrivning på anläggningstillgångar görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider i år tillämpas

Stomme, grund, innerväggar, inre ytskikt	150
Värme, sanitet	20
El	20
Fasad	80
Fönster	10
Yttertak	25
Ventilation	10
Övriga byggnadsdelar	25
Förvärvad tomträtt	300

0/0

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter	661 978	643 305
Hyresintäkter bostäder	159 766	157 951
	821 744	801 256

Not 2 Planerat underhåll

	2015	2014
OVK	0	99 019
Stamspolning	0	27 000
	0	126 019

Not 3 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under 2015 uppgått till 1 243 kr per år och lägenhet.

Not 4 Drift

	2015	2014
Uppvärmning	244 660	226 573
El	22 642	27 642
Renhållning	48 089	39 347
Städning	25 428	25 428
Vatten	35 557	36 022
Förvaltning - teknisk, ekonomisk och fastighetsskötsel	142 873	132 752
Markförvaltning	12 500	12 500
Snöröjning	13 135	13 136
Tomträttsavgäld	60 600	60 600
Försäkringar	28 023	26 895
KabelTV	7 256	7 264
Bredband till lägenh/lokaler	17 812	17 812
Förbrukningsinventarier	0	8 728
Hantering av panter och överlåtelse	11 126	13 043
Myndighetskrav	6 300	0
Föreningsavgifter	900	0
	676 901	647 747

00

Not 5 Styrelsearbete och revision

	2015	2014
Styrelsearvoden	21 305	23 480
Lagstadgade arb.giv.avg.	6 694	7 522
Styrelseomkostnader, administrationskostnad Bolagsverket	3 556	6 881
Revisionsarvode	35 644	35 493
	67 199	73 376

Not 6 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 299 280	24 216 155
Inköp	0	83 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 299 280	24 299 280
Ingående avskrivningar	-311 747	-43 307
Årets avskrivningar	-269 272	-268 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-581 019	-311 747
Utgående redovisat värde	23 718 261	23 987 533

I anskaffningsvärdet ingår Rättighet till mark med 2 000 000 kr.

OP

Brf Araben 1
Org.nr 769618-7819

10 (11)

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 790 139	1 843 853	12 373	-424 662	-632 039
Avsättning yttrefond			12 273	-12 273	
Disposition av föregående Årets resultat				-632 039	632 039
Belopp vid årets utgång	17 790 139	1 843 853	24 646	-1 068 974	-490 053

Not 8 Långfristiga skulder

Länsförsäkringar, bundet tom 2018-09-30, ränta 1,96%	2 995 200
Länsförsäkringar, bundet tom 2017-09-13, ränta 3,44%	4 000 000


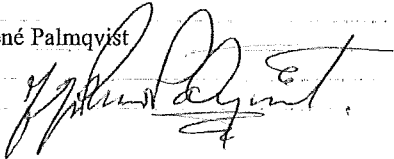


Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet styrelsearvode inkl sociala kostnader	17 662	17 662
Upplupen värmekostnad	34 355	39 260
Upplupen el-kostnad nov-dec	4 596	3 221
Upplupen kostnad för renhållning	2 483	4 092
Upplupen kostnad för snöröjning	1 711	824
Förskottsbetalda hyror och avgifter	83 407	65 024
Upplupen revisionskostnad	25 000	25 000
Reparationskostnad	0	2 389
Vatten och avlopp	0	2 029
Porto	241	673
Ekonomisk förvaltning -komponentindelning	0	23 625
Hantering av pant- och överlåtelseavgifter	1 113	6 660
Utredning energisparande åtgärder	9 775	0
Besiktning lägenhet	1 988	0
Felaktiga och okända inbetalningar	3 545	0
	185 876	190 459

Avslutningsvis tackar styrelsen medlemmarna för visat förtroende under verksamhetsåret.

Stockholm den 11/5-2016

190

Martin Dykhoff Sternelius	René Palmqvist
	
Anna-Maria Zamlynska	Mats Rendel
	

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Araben 1, org.nr 769618-7819

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Araben 1 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Araben 1 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 12 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor