

Årsredovisning

för

Brf Annedalsterrassen 1

769617-7174

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Annedalsterrassen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 oktober 2015.

Föreningens byggnad och tomträtt

Bostadsrättsföreningen förvärvade den 26 maj 2010 Annedalsbyggmästarna AB, org nr 556753-0653, som också var innehavare till tomträten i fastigheten Baltic 22. Annedalsbyggmästarna AB överlät den 26 juni 2010 tomträten till fastigheten Baltic 22 till bostadsrättsföreningen genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på tomträten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Bostadsrättsföreningen har uppfört ett flerbostadshus med 51 bostadsrättslägenheter. Totala lägenhetsytan är 4 143 kvm. Fastigheten har även ett garage med 36 platser. Byggnaden har tre trappuppgångar med hissar med adresserna Annedalsvägen 49, 51 och 53 i Bromma.

Fastigheten upplåts med tomträtt och är belägen i exploateringsområdet Annedal i Mariehäll, Bromma. Tomträttsavgälden är fn 544 000 kronor per år som är fast till 2020-03-31.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
<u>1 st</u>	5 rum och kök
51 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten var fram till och med 31 januari 2015 fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Motsvarande försäkring är därefter tecknad hos Vardia Försäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen delar gemensam gård med Baltic 21 (grannföreningen Brf Annedalsterrassen 2) samt gemensam nedfart i garage och avskiljande brandvägg mellan garagen. Föreningens andelstal är 1 av totalt 2. Gemensamhetsanläggningen har delägarförvaltning där möten har hållits under året. Föreningen deltar i GA-anläggning för sopsug som omfattar hela Annedal. Anläggningen är inte fullt utbyggd och andelstalet sätts i relation till antal ansluta kvarter (ljus BTA) och korrigeras i samband med att nya kvarter ansluter. Förvaltningen sker genom Agnes Cecilia Sopsug SFF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift för bostäder i 15 år. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 87 728 000 kr, varav byggnadsvärdet är 63 328 000 kr och markvärdet är 24 400 000 kr. Nytt värde gäller från 1 januari 2016. Värdeår är 2012.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsförvaltning med Nytorget AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 28 september 2011.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 641 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 20 kr/kvm boarea för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2015 haft följande sammansättning:

Kersti Wittén	Ordförande
Per Norstad	Kassör
Cecilia Nyholm-Jansson	Sekreterare
Björn Boström	Ledamot
Patrik Bergstrand	Ledamot
Robin Nyvall	Ledamot
Pontus Marklund	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Vid ordinarie och extra föreningsstämma beslutades att ändra föreningens stadgar. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Vardia Försäkring.

Revisorer

Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Andreas Henriksson
Mikael de Rzewuski

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Omförhandling av lån, byte av bank för 1/3 av våra lån till Handelsbanken.

Byggt om barnvagnsförråd till förrådsutrymme för boende

Byggt hyllor mm för att optimera ytorna i cykel/barnvagnsförråd i varje trapphus

Inköp av utemöbler till gemensam gård

Fortsatta förhandlingar med Viktor Hansson ang brister kring el, duc och serviceavtal

Nya stadgar upprättades med anledning av ändrade regler för andrahandsuthyrning

Samrådssyn ang ombyggnation av Baltic 8. Vi har skickat in en gemensam syn med Brf Annedalsterrassen 2 om oro för genomfart och att det är vår brandväg.

Besiktning av tak och fasad.

Avtal under 2015:

Byte av jouravtal från Securitas till Bravida

Vinterunderhåll tecknat med Utemiljö AB

Nytt löpande avtal med Nytorget fastigheter

Avtal för med Agnes Cecilia Sopsug SFF

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

Nytt städavtal tecknat from 1 juni 2016

Nytt avtal med Ownit bredband from juni 2016

Elbesiktning av lägenheter

Ny samfällighet gällande sopsugsanläggning med Baltic 21 & 23

Omförhandling av lån, byte av bank för ytterligare 1/3 av våra lån till Handelsbanken.

Tecknat gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring genom Vardia

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2011-2012. Inga större underhållsåtgärder är planerade.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	2 653 620	2 653 606
Hyror och övriga intäkter	423 552	420 913
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 539 285	-2 887 698
Likvida medel från den löpande verksamheten	537 887	186 821
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-86 711	-72 487
Årets amorteringar	-0	-0
Förändring likvida medel	451 176	114 334
Likvida medel vid årets början	980 209	865 875
Likvida medel vid årets slut	1 431 385	980 209

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 87 (86) medlemmar. Under året har 19 medlemmar tillträtt samt 18 medlemmar utträtt ur förening vid 12 (9) överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 076	3 074	2 902
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 097	-1 448	-151
Avskrivningar (tkr)	-1 635	-1 635	-223
Resultat exkl avskrivningar	538	187	72
Soliditet (%)	77,61	77,73	77,88
Skuldränta (%)	1,81	2,99	3,32
Fastighetslån kr/kvm	8 569	8 569	8 569
Årsavgift kr/kv	641	641	610

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 687 889
årets förlust	-1 097 113
	-2 785 002
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	83 000
i ny räkning överföres	-2 868 002
	-2 785 002

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 076 004	3 073 913
Summa rörelseintäkter		3 076 004	3 073 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 652 656	-1 640 027
Övriga externa kostnader	4	-144 514	-130 318
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-98 565	-56 357
Avskrivningar	6, 7	-1 635 000	-1 635 000
Summa rörelsekostnader		-3 530 735	-3 461 702
Rörelseresultat		-454 731	-387 789
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 168	605
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 550	-1 060 995
Summa finansiella poster		-642 382	-1 060 390
Resultat efter finansiella poster		-1 097 113	-1 448 179
Årets resultat		-1 097 113	-1 448 179

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	7	27 313 722	27 592 433
Summa immateriella anläggningstillgångar		27 313 722	27 592 433
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	132 617 211	133 973 500
Summa materiella anläggningstillgångar		132 617 211	133 973 500
Summa anläggningstillgångar		159 930 933	161 565 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 450	0
Övriga fordringar	8	1 455 242	1 004 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	201 680	186 720
Summa kortfristiga fordringar		1 661 372	1 191 258
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		475	0
Summa kassa och bank		475	0
Summa omsättningstillgångar		1 661 847	1 191 258
SUMMA TILLGÅNGAR		161 592 780	162 757 191

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 025 000	128 025 000
Fond för yttre underhåll		166 000	83 000
Summa bundet eget kapital		128 191 000	128 108 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 687 889	-156 710
Årets resultat		-1 097 113	-1 448 179
Summa ansamlad förlust		-2 785 002	-1 604 889
Summa eget kapital		125 405 998	126 503 111
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	35 500 000	35 500 000
Summa långfristiga skulder		35 500 000	35 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		178 763	103 070
Skatteskulder		46 560	46 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	461 459	604 450
Summa kortfristiga skulder		686 782	754 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 592 780	162 757 191

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar	35 500 000	35 500 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Tomträtter	100 år
Byggnader	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 653 620	2 653 606
P-plats och garage	407 117	415 602
Hyror förråd	6 000	0
Debitering gemensamma kostnader	4 818	4 705
Avgift andrahandsupplåtelse	4 450	0
	3 076 005	3 073 913

Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	104 304	106 288
Fastighetsjour	0	5 753
Trädgårdsskötsel	39 576	0
Städning	73 713	72 604
Hyra av entrémattor	20 952	20 938
Snöröjning/sandning	35 554	25 075
Hisskostnader	4 511	13 334
Portar	0	1 035
Serviceavtal	4 167	0
Gemensamhetsanläggning	81 863	65 000
Reparationer	62 676	22 060
Hissreparationer	0	
El	130 668	144 630
Värme	265 333	286 024
Vatten och avlopp	88 940	76 444
Avfallshantering	19 393	19 790
Försäkringskostnader	48 188	39 975
Tomträttsavgäld	544 000	544 000
Bredband	98 324	114 914
Förbrukningsinventarier	29 496	0
Förbrukningsmaterial	998	15 342

Förbrukningsmaterial: filter till garage	0	9 554
Förbrukningsmaterial: lampor till golvbelysning	0	18 834
Förbrukningsmaterial: lysrör	0	38 434
	1 652 656	1 640 028

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	23 280	23 280
Telefon och porto	5 015	4 121
Hemsida	4 185	4 124
Föreningsgemensamma kostnader	13 643	7 717
Revisionsarvode	13 125	12 500
Ekonomisk förvaltning	70 578	64 272
Bankkostnader	3 050	1 950
Övriga poster	11 638	12 354
	144 514	130 318

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2015	2014
Styrelsearvode	75 000	40 000
Övriga löner och ersättningar	0	30
Sociala avgifter	23 565	12 577
Utbildning	0	3 750
	98 565	56 357

Not 6 Byggnader

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	135 628 856	135 628 856
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 628 856	135 628 856
Ingående avskrivningar	-1 655 356	-299 067
Årets avskrivningar	-1 356 289	-1 356 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 011 645	-1 655 356
Utgående redovisat värde	132 617 211	133 973 500
Taxeringsvärden byggnader	63 328 000	63 328 000
Taxeringsvärden mark	24 400 000	24 400 000
	87 728 000	87 728 000

Not 7 Tomträtt Baltic 22 i Stockholm

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	27 871 144	27 871 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 871 144	27 871 144
Ingående avskrivningar	-278 711	0
Årets avskrivningar	-278 711	-278 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-557 422	-278 711
Utgående redovisat värde	27 313 722	27 592 433

Avgälden är fastställd till 544 000 kronor per år till och med 2020-03-31.

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	24 332	24 329
Avräkningskonto förvaltare	1 430 910	980 209
	1 455 242	1 004 538

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Tomträtsavgäld	136 000	136 000
Fastighetsförsäkring	1 900	3 345
Hemsida	1 293	1 276
Nyckelförvaring	0	601
Bredband	23 715	27 105
Ekonomisk förvaltning	17 156	18 393
Sopsug SFF	16 016	0
Medlemskap Bostadsrätterna	5 600	0
	201 680	186 720

Not 10 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 431 000	57 594 000	83 000	-156 710	-1 448 179
Disposition av föregående års resultat:			83 000	-1 531 179	1 448 179
Årets resultat					-1 097 113
Belopp vid årets utgång	70 431 000	57 594 000	166 000	-1 687 889	-1 097 113

Not 11 Skulder till kreditinstitut

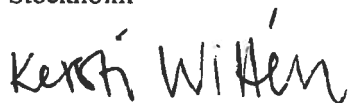
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	3,24	2015-03-02	0	11 900 000
Stadshypotek	0,315	3 mån	11 800 000	11 800 000
Stadshypotek	0,315	3 mån	11 900 000	0
Nordea	3,80	2017-03-01	11 800 000	11 800 000
			35 500 000	35 500 000

För lån med tre månaders räntebindning redovisas räntan per 2015-12-31.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	41 928	106 015
Styrelsearvoden	75 000	40 000
Sociala avgifter	23 565	12 568
Fjärrvärme	33 569	41 164
Fastighetsel	14 144	15 284
Vatten och avlopp	0	17 800
Renhållning	1 616	1 624
Reparationer	15 217	0
Administration	1 138	0
Snöröjning	0	3 848
Fastighetsskötsel	0	8 843
Reserverat för sopsug 2012-2014	0	101 000
Revisionsarvode	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	240 283	241 304
	461 460	604 450

Stockholm



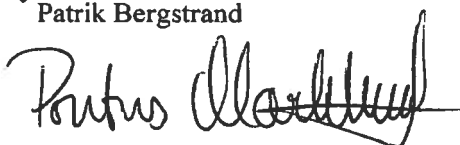
Kersti Wittén
Ordförande



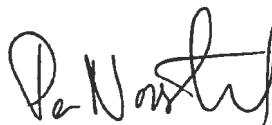
Cecilia Nyholm-Jansson



Patrik Bergstrand



Pontus Marklund




Per Norstad



Björn Boström

Robin Nyvall



Min revisionsberättelse har lämnats *den 11 maj 2016*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Annedalsterassen 1, org.nr 769617-7174

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Annedalsterassen 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

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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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

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 revisionsd 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.

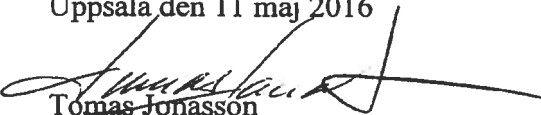
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Uppsala den 11 maj 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor