

# Årsredovisning

## Brf Annedals Entré

Org.nr 769624-7019

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

### Förvaltningsberättelse 2015

#### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Annedals Entré registrerades hos Bolagsverket den 3 maj 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 4 juni 2014.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade 2013 tomträtten till fastigheten Maja Gräddnos 1, med gatuadressen Dartanjangsgata 14-16, Emils gata 20-22 och Pellepannas gata 1-11, i Stockholm kommun.

På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra till sju våningsplan med källare. Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

		<u>kvm</u>
1 rum och kök	7 st	355
2 rum och kök	12 st	793
3 rum och kök	35 st	3 020,5
4 rum och kök	28 st	2 782
6 rum och kök	2 st	<u>323</u>
Total bostadsarea uppgår till		7 273
Total tomtarea uppgår till		4 096
Total lokalarea uppgår till		193,5

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam.

#### Styrelsen

Alexander Kolosov	Ledamot
Emil Dahlin	Ledamot
Benjamin Razi	Ledamot
Marlene Lindroos	Ledamot
Victor Johansson	Ledamot
Elisabeth Poring	Suppleant
Marcus Erlander	Suppleant
Morris Hanna	Suppleant
Isabel Karlsson	Suppleant

#### Revisorer

KPMG	Ordinarie
KPMG	Revisorssuppleant

Handwritten signatures and initials: BB, P, W, OO, H.

## Valberedning

Gustav Forssell  
Therese Nyström  
Jessica Westerlund

sammankallande

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2015-09-14. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Hissar  
Teknisk förvaltning  
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister  
Kabel-TV och bredband  
Renhållning

Schindler Hiss AB  
SEFAB Gruppen  
Mediator AB  
Bredbandsbolaget  
SITA

## Överlåtelse

Under 2015 har nio överlåtelse av bostadsrätt skett.

## Energiförbrukning, jämförelsetal

2015

Värme (MWh)	369
EI (kWh)	202 959

Jämförelsetal för 2015 avser endast 6 månader.

## Verksamheten under 2015

Under året har föreningens hus färdigställts och inflytt har avslutats.

De boende i föreningens har tagit över driften av fastigheten från Skanska Sverige AB. Avräkning skedde den 15 juni 2015. Skanska Sverige AB stod för alla kostnader och uppbar all ersättning fram till avräkningsdagen.

### Uthyrning av lokaler

Hysesavtal tecknat för båda lokalerna, varav ena till Karlsson & Uddare på Emils Gata 20 och andra till 360 Travel Group på Pellepenngata 1.

### Styrelse- och föreningslokal

Styrelsen köpte in bord och stolar för den tredje lokalen på Dartanjangs Gata 14.

Styrelsen har även behandlat frågan om att lokalen även skall kunna nyttjas och hyras ut till föreningens medlemmar, tillsvidare används den av styrelsen för styrelsemöten.

### Styrelsekurs

Under höst 2015 deltog majoriteten av den sittande styrelsen på en kostnadsfri styrelsekurs som hölls av Mediator för att öka styrelsens generella kunskap.

### Trädgårdsgrupp

Under ett styrelsemöte beslutades det att Elisabeth Poring (suppleant) är sammankallande för trädgårdsgruppen. Trädgårdsgruppen har som uppdrag att värna och sköta om den del av gården som inte är upplåten.

BR 2  
OO @  
S

### Hemsida och styrelseportal

Föreningens styrelse tog beslut i att lansera en hemsida för att förenkla kommunikationsflödet mellan styrelsen och föreningens medlemmar. Ett bredare syfte med hemsidan är att besvara på allmänna mäklarfrågor och framhäva Annedal Entrés många fina egenskaper som områdesplacering, byggnadsstruktur m.m.

Styrelsen har som målsättning att bedriva sitt arbete med så mycket digitala flöden som möjligt och därav används en av styrelseportal för att bedriva sitt arbete på ett mer effektivt sätt.

### Avgiftsändringar

Årsavgiften har under 2015 debiterats enligt ekonomisk plan.

### Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	3 873
Resultat efter finansiella poster (tkr)	60
Balansomslutning (tkr)	312 642
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	79,3%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	8 428

Nettoomsättning och resultat för 2015 avser perioden 2015-06-15 till 2015-12-31.

### Verksamheten under kommande år

#### Garage

För att minska risken för olycka vid in- och utfart från garageporten tog styrelsen beslut i att montera en varningslampa. Fastighetsskötaren Sefab utförde arbetet efter godkänt arbete.

#### Bredbandsbolaget

Styrelsen har upphandlat nya avtal med Bredbandsbolaget som innebär nyare och bättre tjänster. Bredbandet uppgraderas från 100/100 Mbit/s till 250/100 Mbit/s och nya TV boxar levereras med bättre funktionalitet samt nya router med bättre Wifi täckning- och styrka.

Bredbandsbolaget kommer även i samband med uppgraderingen att erbjuda tekniker på plats för att installera den nya routern och TV-boxen. Styrelsen kommer att återkomma med datum och namninsamling för de medlemmar som önskar hjälp med detta.

Det nya avtalet gäller i 3 år från och med 2016-06-01.

#### Tillägg till upplåtelseavtal

Efter överlämnandet av styrelsearbetet från Skanska återstod en handfull ej påskrivna tilläggsavtal till upplåtelseavtalet. Detta gäller de lägenheter som har uteplatser och där tillägget syftar till att klargöra för medlemmen att det är föreningens ansvar att sköta om den yttre delen av uteplatsen där buskage och avenbok är planterat. Styrelsen inväntar fortfarande påskrift för 2 lägenheter.

#### Andelstal 1 och 2

Föreningens styrelse har under relativ lång tid med start under hösten 2015 bedrivit frågan gällande andelstal 1 och 2. Under året meddelade styrelsen samtliga medlemmar via brev om möjligheten och hur att gå tillväga vid ett övervägande för att betala av den del som andelstal 2 står för. Styrelsen har också tagit ställning till att detta skall vara ett alternativ att nyttja 1 gång per år och även för de medlemmar som flyttar in i efterhand. Efter överläggning med vår ekonomiska förvaltare kom vi fram till att det går att göra en gång per år i slutet av året.

BR  
AD  
10  
[Signature]

### Sophantering

Vad gäller vår egen hantering av sopor, matavfall, grovsopor, elektronikavfall, miljöfarligt avfall har det fått många medlemmar och styrelsen att reagera kring hur detta sköts. I och med den mindre bra hanteringen har styrelsen varit i många samtal med vår renhållare Sita och vår städfirma KEAB Gruppen för att få hjälp med extra renhållning och städning.

Styrelsen vill även tacka den medlem, som på eget initiativ, efter en händelse där grovsopsrummet hade lämnats i katastrofalt skick städade upp och skickade in bildmaterial till styrelsen för att utreda vem som kan ligga bakom sabotaget.

Tvätt av sopkärl utfördes av Sita under vintern. Detta är ett jobb som även i fortsättningen kommer att beställas efter behov.

### El gruppavtal

Styrelsen har med hjälp av tips från vår ekonomiska förvaltare Mediator tagit beslut i att ansluta sig till ett el gruppavtal via Svenskakrafnet med ett kilowatt timpris på 29 öre. Detta avtal gäller från 2016-01-01 till 2018-12-31.

### Snöröjning

I slutet av 2015 upphandlade styrelsen snöröjningstjänsten inklusive sandning och sandupptagning. Ett tilläggsavtal skrevs med föreningens tekniska förvaltare Sefab Gruppen som blev den valda leverantören. Styrelsen bedömer att arbetet under vinterperioden 2015-2016 var utfört mycket bra och Sefab kommer att fortsätta som leverantör av denna tjänst.

### Städ

Styrelsen beslutade om att ha extra städning av delar av trapphusen under perioden december – mars. Ett tilläggsavtal skrevs med KEAB Gruppen.

Flera möten hölls med städleverantören KEAB Gruppen gällande efterlevnad av grundavtalet som Skanska skrev med leverantören. Det nya avtalet är mer anpassat utefter vårt behov vad gäller våra trapphus och andra allmänna utrymmen och börjar gälla med ny städrutin som implementeras under april – maj 2016. Syftet med den nya städrutinen är att höja medlemmarnas trivsel i trapphusen och andra allmänna utrymmen. Denna förändring är helt kostnadsneutral och kommer inte medföra några extra kostnader för föreningen.

### Teknisk förvaltning

Kontakt med föreningens tekniska förvaltare Sefab Gruppen var etablerad under 2015 och fortsätter under 2016. Skanska med underentreprenörer utför kontinuerligt vissa arbeten av servicekaraktär. Sefab Gruppen besitter teknisk kunskap och är därför oftast föreningens representant i dessa frågor.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the letters "BR" and several illegible signatures.

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>60 052</u>
	60 052

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	109 095
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-49 043</u>
	60 052

BR  
AD  
RS  
TH

**RESULTATRÄKNING**

<b>Nettoomsättning</b>	<b>INTÄKTER</b>		
	<b>2015</b>	<b>Not</b>	<b>2014</b>
Årsavgifter	2 693 275		0
Vattenavgifter	167 995		0
Elavgifter	280 634		0
Kabel TV-avgifter	163 592		0
Hysesintäkter	567 941	3 873 437 1	0
<b>Övriga rörelseintäkter</b>			
Övriga intäkter	63 290	63 290	0
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>3 936 727</b>	<b>0</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftskostnader	-1 758 450	2	0
Administrationskostnader	-48 387		0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-1 806 837 3	0
Personalkostnader		-40 000 4	0
<b>Reparation och underhållskostnader</b>			
Reparationer	-10 287		0
Underhåll	-12 162	-22 449	0
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>			
Byggnader		-1 240 524 5	0
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>826 917</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	0		0
Räntekostnader	-766 865	-766 865	0
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>60 052</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>60 052</b>	<b>0</b>

Skanska Sverige AB svarar för kostnaderna och intäkterna fram till avräkningsdagen.  
Avräkningen har slutförts 2015-06-15.

BR  
90  
AD

**BALANSRÄKNING**

	TILLGÅNGAR			
	2015	Not	2014	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Byggnader	193 026 476	5	0	
Mark	117 658 000		0	
Pågående nybyggnation	0	310 684 476	269 090 000	269 090 000
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Medlemsavgifter/hyror	1 000		120 903	
Fordran Skanska Sverige AB	0		6 774 458	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	472 288	473 288 6	0	6 895 361
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 483 810</u>		<u>438 601</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>312 641 574</u>		<u>276 423 962</u>



**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatsskapital	247 625 000	7	2 500 000	
Yttre reparationsfond	97 438	247 722 438	0	2 500 000
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	0		0	
Årets resultat	60 052	60 052	0	0
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut	61 100 001	8	0	
Byggnadskreditiv	0	61 100 001	273 753 291	273 753 291
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	200 000		0	
Leverantörsskulder	451 471		0	
Skatteskuld	456 000		0	
Övr. kortfristiga skulder	1 749 151	9	0	
Depositioner	212 563		0	
Upplupna kostnader	166 023	10	0	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	523 875	3 759 083	170 671	170 671
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>312 641 574</u>		<u>276 423 962</u>

**Ställda panter**

Fastighetsinteckningar 62 900 000

**Ansvarsförbindelser** Inga

BR 7  
  


**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

**Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och för byggnaderna sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas värde i en modell. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme: 120 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

**Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor

**NOT NR 1****Hysesintäkter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hyra lokaler	112 917	0
Hyra garage	448 616	0
Fastighetsskatt lokaler	<u>6 408</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>567 941</u>	<u>0</u>

**NOT NR 2****Driftskostnader**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel	62 156	0
Fastighetsskötsel, extra	87 405	0
Städ	64 744	0
Hissar	41 067	0
El	216 670	0
Uppvärmning	401 279	0
Vatten	60 784	0
Sophämtning	21 405	0
Försäkringar	28 197	0
Tomträttsavgäld	518 158	0
Samfällighetsavgift	55 171	0
Kabel TV	87 061	0
Förbrukningsinventarier	41 036	0
Extern revisor	10 333	0
Övriga fastighetskostnader	<u>62 984</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>1 758 450</u>	<u>0</u>



# Brf Annedals Entré

Org. nr 769624-7019

9(11)

## NOT NR 3

### Fastighetsskatt/avgift

Byggnaderna beräknas få värdeår 2015 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

## NOT NR 4

### Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	30 000	0
Summa löner och arvoden	30 000	0
Sociala avgifter	10 000	0
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	40 000	0

## NOT NR 5

### Maja Gräddnos 1

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Taxeringsvärde:</b>	114 000 000	0
Byggnadsvärde	71 000 000	0
Markvärde	43 000 000	0
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	114 000 000	0

Slutgiltigt taxeringsvärde ej fastställt. Redovisat byggnader under uppförande.

<b>Bokfört värde:</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Byggnader	194 267 000	0
Pågående nybyggnation	0	269 090 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 240 524	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 240 524	0
Utgående restvärde enligt plan	193 026 476	269 090 000
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	193 026 476	269 090 000

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1,2 % per år enligt linjär avskrivningsplan. Byggnaderna skrevs av 6 månader 2015.

## NOT NR 6

### Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	44 468	0
Upplupna el och vattenintäkter	116 199	0
Övriga förutbetalda kostnader	311 621	0
SUMMA	472 288	0

B2  
0  
00

# Brf Annedals Entré

Org. nr 769624-7019

10(11)

## NOT NR 7

### Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid verksamhetsårets ingång	2 500 000	0	0	0
Inbetalt under verksamhetsåret	245 125 000	0	0	0
Enligt avräkning Skanska Sverige		97 438		
Årets resultat				60 052
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>247 625 000</u>	<u>97 438</u>	<u>0</u>	<u>60 052</u>

## NOT NR 8

### Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
SEB	2020-06-28	2,210%	11 066 667
SEB	2021-06-28	2,500%	11 066 667
SEB	2023-06-28	3,050%	11 016 667
SEB	2020-06-28	2,210%	23 150 000
SEB	2016-03-16	0,760%	5 000 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>61 300 001</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>61 100 001</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2020-12-31			60 300 001

## NOT NR 9

### Övriga kortfristiga skulder

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reverslån investeringsmoms	1 500 000	0
Momsredovisning	28 465	0
Övriga kortfristiga skulder	<u>220 686</u>	<u>0</u>
SUMMA ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	<u>1 749 151</u>	<u>0</u>

BR  
@  
S  
P  
W

# Brf Annedals Entré

Org. nr 769624-7019

11(11)

## NOT NR 10

## Upplupna kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupna räntekostnader	9 294	0
Beräknat styrelsearvode	30 000	0
Beräknade sociala avgifter	10 000	0
Beräknat revisionsarvode	19 000	0
Övriga upplupna kostnader	<u>97 729</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>166 023</u>	<u>0</u>

Stockholm den

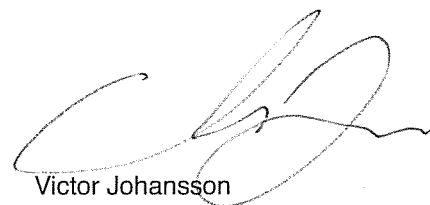
10/4 2016



Alexander Kolosov



Benjamin Razi



Victor Johansson



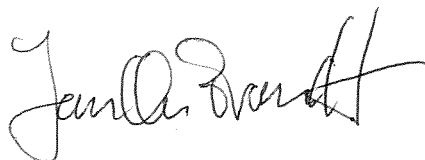
Emil Dahlin



Marlene Lindroos

## **REVISIONSPÅTECKNING**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2016



KPMG AB  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Annedals Entré, org. nr 769624-7019

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Annedals Entré 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 Brf Annedals Entrés 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 styrelsens förvaltning för Brf Annedals Entré för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalande*

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

Stockholm den 28 april 2016

KPMG AB

Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor