

Årsredovisning för
Brf Arvodet-Kvittensen
769607-5634

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Arvodet-Kvittensen, 769607-5634 får härmed avge årsredovisning för 2015, bolagets 15 räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 2001. Föreningens firma är Brf Arvodet-Kvittensen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsmötet 12 maj 2015 bestått av:

Ledamöter

Erik Tabbers
Raul Lopez
Simon Branting
Gizella Pethö

Ordförande
Vice ordförande
Kassör
Sekreterare

Suppleanter

Henrik Angetun
Klara Söderberg

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 ordinarie styrelsemöten.

Ekonomi

Inga stora förändringar har skett av föreningens ekonomi, som är fortsatt god. Ett av föreningens lån har lagts om till lägre ränta.

Husen och tomterna

Radonmätningen som genomfördes 2014 visade att de tre lägenheterna i markplan hade mätvärden över det tillåtna gränsvärdet. Inga andra lägenheter visade förhöjda värden, varför problemet bedöms uppstå på grund av markradon som läcker upp. Styrelsen har låtit installera fläktar som ventilerar husgrunderna. Ommätning pågår i skrivande stund och resultaten kommer förhoppningsvis att kunna presenteras muntligen på årsmötet.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att undersöka och ta in offerter från företag som installerar bredband från stadsnätets glasfiberoptik. Tyvärr drogs det mest intressanta anbudet oväntat tillbaka, så inget beslut kunde tas under verksamhetsåret.

En återkommande fråga på styrelsemötena har varit avloppslukten i gemensamhetslokalen. Styrelsen har inte funnit någon lösning på problemet.

Föreningen hade som vanligt två städdagar med god uppslutning från medlemmarna.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 214	2 212	2 125	2 106	2 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	-219	-282	-642	405	422
Soliditet*	62	62	72	73	71

	2015	2014	2013	2012	2011
Bostadsrättsyta	3 144	3 144	3 144	3 144	3 144
Total yta (bostäder och lokaler)	3 316	3 316	3 316	3 317	3 317
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	625	625	595	595	595
Lån / kvm bostadsrättsyta	6 228	6 250	3 923	3 934	4 416
Fastighetens belåningsgrad, %	46,00	46,00	29,00	28,00	31,00
Taxeringsvärde, tkr	42 680	42 680	42 680	44 786	44 786
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	34 033	34 033	34 033	34 033	34 033
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	115,61	115,61	40,52	40,51	40,51
Avskrivning / kvm total yta	268	268	27	27	27
Elkostnad / kvm total yta	54	58	60	57	64
Vattenkostnad / kvm total yta	23	23	23	22	21

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1. Införandet av det allmänna rådet har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och kan ha haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna, främst föreningens redovisning av anläggningstillgångar.

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 781 895
årets resultat	-218 692
Totalt	-2 000 587
avsättning till yttre fond	383 368
balanseras i ny räkning	-2 383 955
Summa	-2 000 587

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

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>
Nettoomsättning	2	2 214 416	2 211 927
		<u>2 214 416</u>	<u>2 211 927</u>
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-297 304	-81 565
Reparationer	4	-90 703	-144 522
Underhåll	5	-84 036	-110 587
Taxebundna kostnader	6	-335 796	-343 119
Försäkring och avgäld	7	-28 011	-31 274
Fastighetsskatt		-69 221	-67 999
Förvaltningskostnader	8	-208 750	-222 839
Styrelsearvode	9	-57 921	-128 237
Fastighetskostnader		<u>-1 171 742</u>	<u>-1 130 142</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		<u>1 042 674</u>	<u>1 081 785</u>
Avskrivningar		-887 329	-887 329
Rörelseresultat		<u>155 345</u>	<u>194 456</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		142	12 758
Räntekostnader och liknande kostnader	10,17	-374 179	-489 707
Resultat efter finansiella poster		<u>-218 692</u>	<u>-282 493</u>
Årets resultat		<u>-218 692</u>	<u>-282 493</u>

MS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	42 635 416	43 234 783
Fastighetsförbättringar	12	8 530 344	8 818 306
		<u>51 165 760</u>	<u>52 053 089</u>
Summa anläggningstillgångar		51 165 760	52 053 089
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	12 855	12 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	45 051	51 099
		<u>57 906</u>	<u>63 812</u>
Kassa och bank		1 518 268	899 719
Summa omsättningstillgångar		1 576 174	963 531
SUMMA TILLGÅNGAR		52 741 934	53 016 620

12/15

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 445 000	31 445 000
Upplåtelseavgifter		2 588 312	2 588 312
Fond för yttre underhåll		707 452	324 084
		<u>34 740 764</u>	<u>34 357 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 781 895	-1 116 034
Årets resultat		-218 692	-282 493
		<u>-2 000 587</u>	<u>-1 398 527</u>
Summa eget kapital		32 740 177	32 958 869
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 582 030	19 649 535
		<u>19 582 030</u>	<u>19 649 535</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		51 458	88 595
Skatteskulder		-4 435	-5 657
Övriga kortfristiga skulder		13 220	13 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	359 484	312 058
		<u>419 727</u>	<u>408 216</u>
Summa skulder		20 001 757	20 057 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 741 934	53 016 620

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	30 012 000	30 012 000
	<u>30 012 000</u>	<u>30 012 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-218 692	-282 493
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		887 329	887 329
		<u>668 637</u>	<u>604 836</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>668 637</u>	<u>604 836</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 906	-4 895
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		11 512	-34 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>686 055</u>	<u>565 217</u>
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar		-	-7 490 588
Pågående arbeten		-	101 578
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-7 389 010</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	7 315 672
Amortering av lån		-67 505	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-67 505</u>	<u>7 315 672</u>
Årets kassaflöde		<u>618 550</u>	<u>491 879</u>
Likvida medel vid årets början		<u>899 719</u>	<u>407 840</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>1 518 269</u>	<u>899 719</u>

148

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

		Andel av bokf värde i %
Fastigheten	År	
Stomme, grund och restpost	120	64,0
Stammar, värme	50	7,0
Vatten & Avlopp	40	4,0
Fönster	30	2,5
Yttertak, tegelpannor	60	4,0
Hiss, gejdrar & korg	10	4,5
El, ledningar, kabel, central	40	8,0
Restpost	20	6,0
Övriga anläggningstillgångar		
Fastighetsförbättringar	20 - 40	
Installationer	25	

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 964 352	1 964 352
Hysesintäkter, lokaler	183 880	189 722
Hysesintäkter, garage och parkering	35 580	35 580
Övriga intäkter	30 604	22 273
	<hr/>	<hr/>
	2 214 416	2 211 927

Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Material	9 131	16 195
Trädgårdskostnader	21 875	8 718
Snöröjning och sandning	35 520	22 701
Städning inkl hyrmattor	54 408	13 302
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	8 200	7 819
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	168 170	12 830
	<hr/>	<hr/>
	297 304	81 565

Not 4 Reparationer

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hysesbostäder	-	500
Hyseslokaler	1 463	-
El, värme, vatten och ventilation	16 569	68 879
Vattenskador	5 032	15 254
Tvättstuga, tvättutrustning	13 889	19 869
Hissar	33 047	12 992
Fönster, portar och balkonger	5 174	1 250
Övriga reparationer	15 529	25 778
	<hr/>	<hr/>
	90 703	144 522

Not 5 Underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hissar	84 036	50 382
Tak och fasader	-	18 330
Övriga underhållskostnader	-	41 875
	<hr/>	<hr/>
	84 036	110 587

MS

Not 6 Taxebundna kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ei	178 531	193 001
Vatten	76 967	74 763
Sopor, grovsopor	72 330	67 375
Kabel-TV	7 968	7 980
	<u>335 796</u>	<u>343 119</u>

Not 7 Försäkring och avgäld

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsförsäkring	28 011	31 274
	<u>28 011</u>	<u>31 274</u>

Not 8 Förvaltningskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	998	-
Administrationskostnader	4 540	5 190
Förvaltningskostnader, avtal	152 704	169 579
Revision	6 875	6 875
Förvaltningskostnader	20 292	14 063
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	5 584	4 537
Övriga förvaltningskostnader	17 757	22 595
	<u>208 750</u>	<u>222 839</u>

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	3 588	14 303
Styrelsearvoden	40 485	83 275
Sociala kostnader	13 848	30 659
	<u>57 921</u>	<u>128 237</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, bank	374 178	489 661
Räntekostnader, övriga	1	46
	<u>374 179</u>	<u>489 707</u>

MAS

Not 11 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	31 994 678	31 994 678
Vid årets slut	<u>31 994 678</u>	<u>31 994 678</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-599 367	-
-Årets avskrivning	-599 367	-599 367
Vid årets slut	<u>-1 198 734</u>	<u>-599 367</u>
Mark	11 839 472	11 839 472
Redovisat värde vid årets slut	<u>42 635 416</u>	<u>43 234 783</u>

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	26 000 000	823 000	26 823 000
Mark	<u>15 600 000</u>	<u>257 000</u>	<u>15 857 000</u>
	41 600 000	1 080 000	42 680 000

Not 12 Fastighetsförbättringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	7 490 588	7 490 588
Vid årets slut	<u>7 490 588</u>	<u>7 490 588</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-198 202	-
-Årets avskrivningar	-198 202	-198 202
Vid årets slut	<u>-396 404</u>	<u>-198 202</u>
Installationer		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	2 244 000	2 244 000
Vid årets slut	<u>2 244 000</u>	<u>2 244 000</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-718 080	-628 320
-Årets avskrivning	-89 760	-89 760
Vid årets slut	<u>-807 840</u>	<u>-718 080</u>
	<u>8 530 344</u>	<u>8 818 306</u>

MAS

Not 13 Pågående arbeten

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	-	101 578
Årets aktivering	-	-101 578
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	12 855	12 713
	12 855	12 713

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringspremie	6 875	7 386
Övrigt	38 176	43 713
	45 051	51 099

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	31 445 000	2 588 312	324 084	-1 116 034	-282 493
Avsättning till yttre fond			383 368	-383 368	
Resultatdisposition				-282 493	282 493
Årets resultat					-218 692
	31 445 000	2 588 312	707 452	-1 781 895	-218 692

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Löptid	2014-12-31	Förändring	2015-12-31
Nordea	1,8	2016-05-18	6 550 000	-	6 550 000
Nordea	2,15	2018-05-16	4 392 535	44 144	4 348 391
Stadshypotek	1,13	2018-01-30	3 114 750	23 361	3 091 389
Nordea	2,12	2017-04-19	5 592 250	-	5 592 250
			19 649 535	67 505	19 582 030

MAS

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvoden	44 500	-
Upplupna social avgifter	13 982	13 950
Upplupna räntor	33 705	51 000
Förutbetalda hyror och avgifter	238 911	196 208
Upplupen revisionskostnad	6 500	6 500
EI	18 698	-
Förvaltararvode	-	44 400
Snöskottning	3 188	-
	<hr/>	<hr/>
	359 484	312 058

Underskrifter

Ort och datum



Erik Tabbers
Styrelseledamot



Raul Lopez
Styrelseledamot

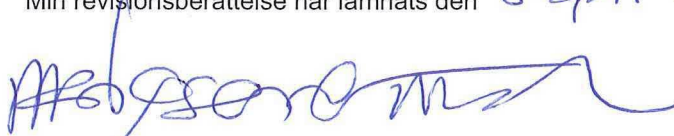


Simon Branting
Styrelseledamot



Gizella Pethö
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2016



Marie Sennermalm
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ARVODET-KVITTENSEN

Organisationsnummer: 769607-5634

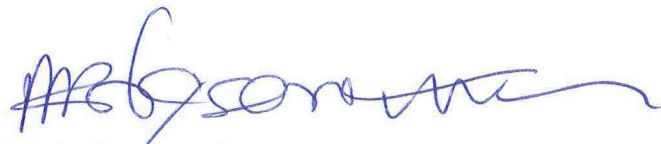
Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret
2015-01-01 -- 2015-12-31

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisning,
räkenskaperna eller förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsmötet

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- godkänner dispositionen av **årets förlust 218.692 kr**
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2016-04-08



Marie Sennermalm
Revisor