

ÅRSREDOVISNING

för

BRF BLÅKLOCKAN I MIDSOMMARKRANSEN

Org. nr. 769621-4282

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	7
- balansräkningar	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	15



Brf Blåklockan i Midsommarkransen
769621-4282

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2011-01-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2011-01-17 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Stockholm Blåklockan
Adress: Nioörtsvägen 48 och Johannesbergsgatan 3 i Hägersten

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2015

Ordinarie:

Lina Lindström	Ordförande
Kenny Svedenlund	Ledamot
Therése Martinsson	Ledamot
Lilian Ericsson	Ledamot
Karl Rongert	Ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2015

Ordinarie:

Lina Lindström	Ordförande
Gustav Lilienberg	Ledamot
Therése Martinsson	Ledamot
(t.o.m. 2015-10-10)	
Lilian Ericsson	Ledamot
Karl Rongert	Ledamot
(t.o.m. 2015-12-31)	

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

BoRevision i Sverige AB
Ola Trané

Ordinarie föreningsstämman hölls den 1 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 4 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Brf Blålockan i Midsommarkransen
769621-4282

Fastigheten

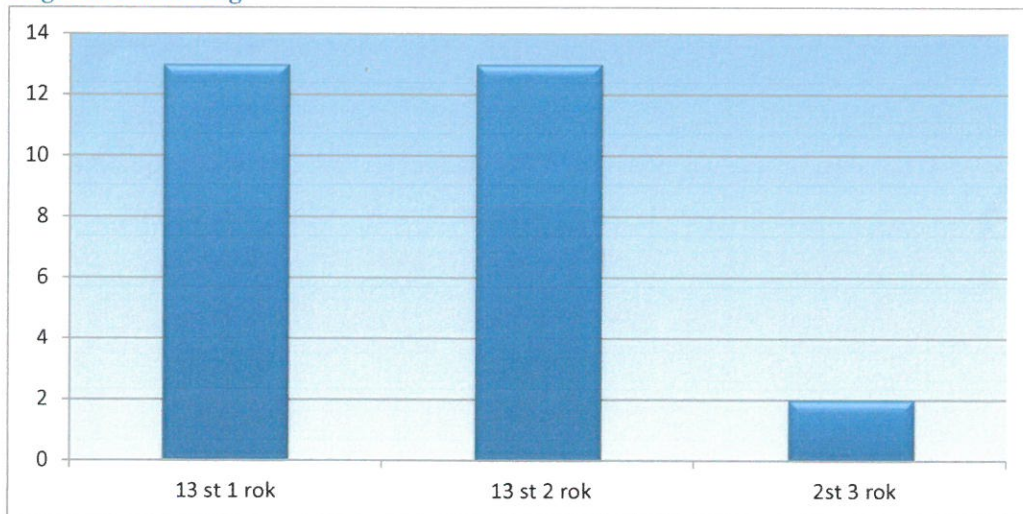
Fastighetsbeteckning: Stockholm Blålockan

Nybyggnadsår är 1938. Värdeår och tillbyggnadsår 2011.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	21 907 000	21 907 000
Varav byggnader:	15 244 000	15 244 000
Varav mark:	6 663 000	6 663 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stad Brandförsäkring, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 28 stycken lägenheter varav 27 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB ,som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Brf Blåklockan i Midsommarkransen
769621-4282

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB ,till och med 2014-11-30
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	Maries Puts & Städ
Snöröjning	Björn Persson Plåtslageri
Kabel-TV/Bredband	Telia
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/ Hans Andersson
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

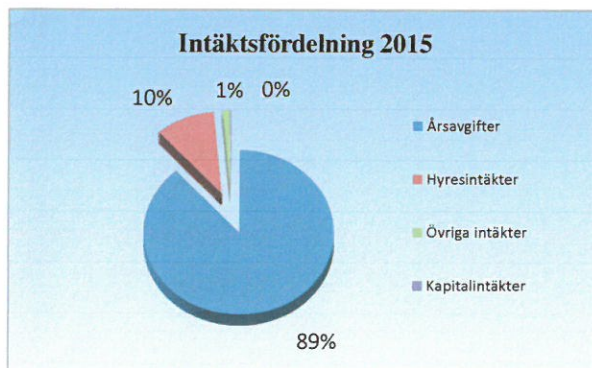
Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

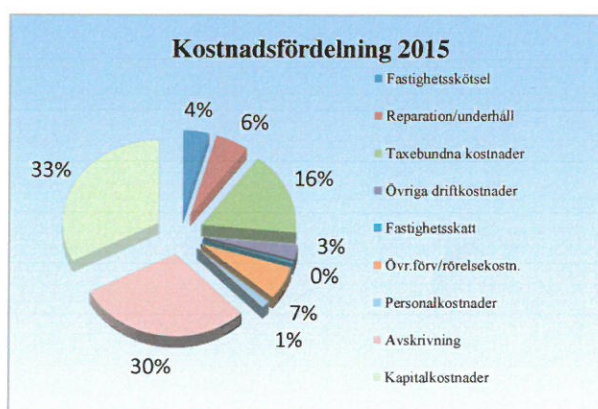
Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	957 031	936 108
Driftkostnader (exkl årets underhållskostnader)	-483 082	-474 175
Kapitalkostnader	-482 778	-491 743
Slitagekostnader	-77 000	0
	-85 829	-29 810

Brf Blåklockan i Midsommarkransen
769621-4282



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	848
Hyresintäkter	97
Övriga intäkter	12
Kapitalintäkter	2
Summa	959

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	60
Reparation/underhåll	78
Taxebundna kostnader	224
Övriga driftkostnader	40
Fastighetsskatt	5
Övr.förv/rörelsekostn.	91
Personalkostnader	20
Avskrivning	407
Kapitalkostnader	447
Summa	1 372



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har föreningen upprättat en underhållsplan för de närmaste 20 åren.

Medlemsinformation

Under året har 6 (f.å 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 27 (f.å 34). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	957	936	887	843
Resultat efter fin. poster, tkr	-413	-402	-230	272

Brf Blålockan i Midsommarkransen
769621-4282

Balansomslutning, tkr	45 594	46 037	46 458	46 057
Soliditet, %	71%	71%	71%	71%
Kassalikviditet, %	370%	465%	599%	72%

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-823 206
årets förlust	-413 459
	<hr/>
	-1 236 665
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	77 000
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-34 969
i ny räkning överföres	-1 278 696
	<hr/>
	-1 236 665

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

a

RESULTATRÄKNINGAR		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	945 263	920 873
Övriga rörelseintäkter	2	11 768	15 235
Summa rörelseintäkter mm		957 031	936 108
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-407 395	-378 776
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-90 656	-101 968
Personalkostnader	5	-20 000	6 569
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-406 565	-406 565
Summa rörelsekostnader		-924 616	-880 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 600	12 660
Räntekostnader		-447 474	-470 327
Resultat efter finansiella poster		-413 459	-402 299
Årets resultat		-413 459	-402 299

Brf Blålockan i Midsommarkransen
769621-4282

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	44 903 018	45 309 583
		44 903 018	45 309 583
Summa anläggningstillgångar		44 903 018	45 309 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		66 435	31 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10 549	28 153
		76 984	59 753
Kassa och bank	8	613 860	667 448
Summa omsättningstillgångar		690 845	727 201
SUMMA TILLGÅNGAR		45 593 863	46 036 784



BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 611 000	33 611 000
Summa bundet eget kapital		33 611 000	33 611 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-823 206	-420 907
Årets resultat		-413 459	-402 299
Summa ansamlad förlust		-1 236 665	-823 206
Summa eget kapital		32 374 335	32 787 794
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 032 918	13 092 618
Summa långfristiga skulder		13 032 918	13 092 618
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		40 000	17 204
Leverantörsskulder		32 631	25 569
Skatteskulder		1 238	1 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	112 740	112 249
Summa kortfristiga skulder		186 609	156 372
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		45 593 863	46 036 784

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 14 000 000 14 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,00%	1,00%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med följande år.

Avsättning till och inanspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	828 864	808 338
	Årsavgifter lokaler	18 959	18 485
	Hysesintäkter bostäder	64 800	64 800
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	32 640	29 250
		945 263	920 873

Brf Blåklockan i Midsommarkransen
769621-4282

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Överlåtelse- & pantavgifter	11 340	14 219
Fakturerade kostnader	420	1 016
Övriga intäkter	8	0
	11 768	15 235
Not 3 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	2015	2014
Fastighetsskötsel	13 404	16 609
Städ	37 718	35 535
Bevakningskostnader	0	3 243
Snöröjning/Halkbekämpning	5 544	5 356
Förbrukningsmaterial	3 503	2 582
	60 169	63 325
Reparationskostnader	2015	2014
Reparation byggnader	34 409	2 345
Reparation lokaler	0	1 394
Reparation installationer	0	2 971
Reparation värmeinstallationer	8 740	1 075
Reparation markanläggningar	0	27 500
	43 149	35 285
Underhållskostnader	2015	2014
Underhåll gemens. utrymme	3 719	0
Övrigt underhåll	31 250	0
	34 969	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	2015	2014
El	29 307	34 790
Uppvärmning	161 342	168 416
Vatten	20 586	20 184
Sophämtning	12 767	12 331
	224 002	235 721

Brf Blåklockan i Midsommarkransen
769621-4282

Övriga driftkostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	12 625	12 557
Kabel TV/Bredband	9 868	9 806
Förvaltningsarvode,tekniskt	17 543	17 012
	40 036	39 375
Fastighetsskatt	2015	2014
Fastighetsskatt lokaler	5 070	5 070
	5 070	5 070
Totalt driftkostnader	407 395	378 776
Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2015	2014
Lokalhyra	400	0
Förbrukningsinventarier	0	3 500
Pantsättningar/Överlåtelse	13 125	16 375
Revisionsarvode	15 750	15 375
Arvode ekonomisk förvaltning	42 511	43 619
Övriga omkostnader	18 870	23 099
	90 656	101 968
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
<i>BoRevision i Sverige AB</i>		
Revisionsuppdrag	15 750	15 375
	15 750	15 375

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 5 Anställda och personalkostnader	2015	2014
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden till styrelsen	15 000	0
Arbetsgivaravgifter	5 000	-6 569
	20 000	-6 569

Brf Blåklockan i Midsommarkransen
769621-4282

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	40 656 484	40 656 484
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 656 484	40 656 484
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-596 901	-190 336
	Årets avskrivningar	-406 565	-406 565
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 003 466	-596 901
	Mark		
	Ingående markvärde	5 250 000	5 250 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 250 000	5 250 000
	Utgående planenligt restvärde	44 903 018	45 309 583
	Taxeringsvärden byggnader	15 244 000	15 244 000
	Taxeringsvärden mark	6 663 000	6 663 000
		21 907 000	21 907 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Försäkring	10 549	10 515
	Förvaltningsarvode	0	17 638
		10 549	28 153
Not 8	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-413 459	-402 299
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	406 565	406 565
	förändringar av rörelsekapital	-6 894	4 266
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-17 231	-31 466
	Förändring av kortfristiga skulder	30 237	15 257
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 112	-11 943
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-59 700	-34 076
	Insatser och upplåtelseavgifter	0	0
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-59 700	-34 076
	Årets kassaflöde	-53 588	-46 019
	Likvida medel vid årets början	667 448	713 467
	Likvida medel vid årets slut	613 860	667 448

Brf Blålockan i Midsommarkransen
769621-4282

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Melemsinsatser	31 104 000	0	31 104 000
Upplåtelseavgifter	2 507 000	0	2 507 000
Balanserat resultat	-420 907	-402 299	-823 206
Resultat föregående år	-402 299	402 299	0
Årets resultat	0	-413 459	-413 459

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
SBAB	1,99%		3 946 000	3 946 000
SBAB	3,57%	2017-06-15	4 563 459	4 581 911
SBAB	4,09%	2020-06-15	4 563 459	4 581 911
Nästa års amortering			-40 000	-17 204
			13 032 918	13 092 618

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

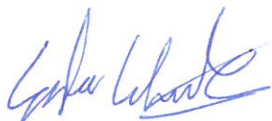
	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	64 616	80 989
Styrelsearvode	15 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	5 000	0
Fjärrvärme	22 905	26 260
El	5 219	5 000
	112 740	112 249

Brf Blåklockan i Midsommarkransen
769621-4282

Stockholm den 2016



Lina Lindström
Ordförande



Gustav Lilienberg
Ledamot



Lilian Ericsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016 *-05-18*

**Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.**



Ola Trané

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blålockan i Midsommarkransen, org.nr. 769621-4282

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blålockan i Midsommarkransen 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Blålockan i Midsommarkransen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 av föreningens förlust 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 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

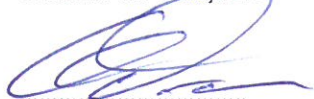
Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag notera följande. Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna finansiera föreningens kostnader och avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgifterna i detta avseende varit otillräckliga.

Övriga upplysningar

Vid stämman 2015 dokumenterades inte val av revisor. BoRevision eller undertecknad är således inte formellt vald av stämman.

Stockholm den 18 maj 2016



Ola Trané
BoRevision AB