

Årsredovisning för

Brf Åkermannen 33

716419-2432

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åkermannen 33 (716419-2432) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen äger fastigheten

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har ännu inte registrerat de stadgeändringar avseende bl.a. slopande av avsättning tillfond för yttre underhåll som beslutats vid 2013 och 2014 års årsmöten. De beslutade stadgeändringarna styr dock årsredovisningen. I övrigt har inga händelser av väsentlig betydelse för företaget inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut enligt 6 kap. 1 § andra stycket 2 årsredovisningslagen (1995: 1 554) avses a) beslutade viktiga förändringar i verksamheten, b) för företaget viktiga externa faktorer som påverkat dess ställning och resultat, och c) den omständigheten att företaget inte längre förutsätts fortsätta sin verksamhet.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2015	<p>En ny städentreprenör tog övertrappstädning liksom grovstädning av tvättstuga. Fastighetsägarna har bytt teknisk förvaltare och den nya förvaltaren har gjort en statusbedömning av förbättringsmöjligheter. Även den ekonomiske förvaltaren byttes under året.</p> <p>Styrelsen diskuterade om de nya möjligheterna till andrahandsuthyrning typ Airbnb påverkar föreningen och konstaterade att det fortsatt krävs skriftligt tillstånd från föreningen och att detta enligt stadgar och lagstiftning inte går att få för korttidsuthyrning.</p> <p>Taken på båda huskropparna målades, men med vissa brister enligt efterbesiktningen. Entreprenören har lovat att åtgärda när vädret tillåter 2016.</p>
2014	<p>Värmekablar till alla altaner är monterade</p> <p>Lån på 2 140 000 kronor hos SEB slutbetalades.</p> <p>Föreningen har ingått förlikning med avflyttad lokalhyresgäst. Föreningens kostnad blev 16000 kr</p> <p>Samtliga stammar är högtrycksspolade</p> <p>Trappstädning i båda trappuppgångarna har lagts ut på entreprenör</p>

Vatten har läckt in genom yttertaket till en av vindslägenheterna. Ny plåt har monterats.
Taket har besiktigats efter läckaget och ett antal punkter efter vindsombyggnaden fick nerslag.
Nytt torkskåp och ny torktumlare har installerats i tvättstugan
Föreningen förnyade avtalet med ComHem på tre år
Trapphuset i gårdshuset målades om och nya elledningar drogs till trapphuset.
Tryckstegringspump installerades.

- 2013 Fibernät installerades
Samtliga lägenheter fick säkerhetsdörrar samt brandglas mot trapphuset
Vindarna i båda huskropparna gjordes om till lägenheter med bostadsrätt
Hiss installerades i gårdshuset och hissen i gathuset fick nytt maskineri
Samtliga takplåtar som hade penetreringar i form av beslag eller genomföringar byttes ut.
- 2012 Samtliga ytterfönster utom ytterfasaden mot Fleminggatan byttes mot energiglas i aluminiumram.
- 2011 Tätskiktet på gården resp lanterninernatätades.

Förväntad framtida utveckling (Obligatorisk i K3)

Tre större projekt skall genomföras, varav två beräknas påbörjas under de närmaste två verksamhetsåren. Dels renovering av balkonger i gathuset, dels renovering alternativt byte av portar till gårdshusets genomgång och port. Dessa två beräknas kunna finansieras med egna medel alternativt med en blygsam ytterligare belåning.

Det tredje projektet som beräknas genomföras under den närmaste 10-årsperioden är en genomgripande renovering av den överbyggda gården och dess lokaler.

Framtida underhåll (Obligatorisk i K3)

Översyn och tätning av sprickor i gårdsbeläggningen.

Verksamhet enligt miljöbalken

Föreningen bedriver ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningsplikt ig enligt miljöbalken.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015- 04 - 28 . På stämman deltog 10 medlemmar.
Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar (föregående år).

Föreningen äger fastigheten Åkermannen 33 i Stockholms stad omfattande adresserna Fleminggatan 23, 25. Bostadsrättsföreningen Åkermannen 33 byggdes år 1905-1907 Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna sänktes 2013 med ca 30%. Efter sänkningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 366 kr per kvm. Ingen höjning har gjorts sedan dess.

Budget för år 2016

Budgeten visar ett resultat efter avsättning på -643 000 kr

Under 2016 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 402 547	1 408 459	1 534 153	1565209	1615458
Rörelseresultat	- 270 299	-551 403	-105 650	116 331	405 568
Res. efter fin. Poster	- 343 956	-669 241	-301 910	-178 710	-71 866
Balansomslutning	39 305 782	39 756 040	43 563 282	34 524 584	34 896 195
Fond för yttre underhåll	1 005 557	1 238 752	1 325 405	1 252 189	1 112 215

Aktiviteter

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat -5 003 526

Årets resultat -343 957
-5 347 483

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad -183 310

Överföring till Fond för yttre underhåll är borttaget ur stadgarna

Balanseras i ny räkning -5 164 173
-5 347 483

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 402 547	1 408 459
Övriga rörelseintäkter	2	8 640	0
Summa rörelseintäkter		1 411 187	1 408 459
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 122 335	-1 416 565
Övriga externa kostnader	4	-4 600	-37 531
Personalkostnader och arvoden	5	-99 364	-50 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 187	-455 189
Summa rörelsekostnader		-1 681 486	-1 959 862
Rörelseresultat		-270 299	-551 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 762	9 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 419	-127 478
Summa finansiella poster		-73 657	-117 843
Resultat efter finansiella poster		-343 956	-669 246
Resultat före skatt		-343 956	-669 246
Skatter			
Årets resultat		-343 957	-669 246

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	36 650 348	37 087 928
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	35 214	52 821
Summa materiella anläggningstillgångar		36 685 562	37 140 749
Summa anläggningstillgångar		36 685 562	37 140 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		83 932	80 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 319	77 973
Summa kortfristiga fordringar		163 251	158 336
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 456 969	2 456 950
Summa kassa och bank		2 456 969	2 456 950
Summa omsättningstillgångar		2 620 220	2 615 286
SUMMA TILLGÅNGAR		39 305 782	39 756 035

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>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 397 313	27 397 313
Fond för yttre underhåll		1 005 557	1 238 752
Övriga fonder		12 513 756	12 513 756
Summa bundet eget kapital		40 916 626	41 149 821
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 003 526	-4 567 475
Årets resultat		-343 957	-669 246
Summa fritt eget kapital		-5 347 483	-5 236 721
Summa eget kapital		35 569 143	35 913 100
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 240 000	3 330 000
Summa långfristiga skulder		3 240 000	3 330 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		93 414	64 520
Skatteskulder		162 880	158 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		240 345	289 955
Summa kortfristiga skulder		496 639	512 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 305 782	39 756 035

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	12 500 000	12 500 000
Summa ställda säkerheter	12 500 000	12 500 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2-4%	(2-4%)
Maskiner	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	932 534	929 792
Hyror	463 786	464 260
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 227	14 407
	<u>1 402 547</u>	<u>1 408 459</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Erhållna bidrag	8 640	0
Summa	<u>8 640</u>	<u>0</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	7 641	7 361
Städning	33 750	0
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 593	3 397
Trädgårdsskötsel	780	12 176
Snöröjning	10 806	9 691
Reparationer	10 925	65 891
El	34 627	40 520
Uppvärmning	385 206	388 373
Vatten	43 657	38 259
Sophämtning	39 145	43 305
Försäkringspremie	78 828	62 950
Fastighetsavgift bostäder	37 290	36 510
Fastighetsskatt lokaler	44 540	44 540
Övriga fastighetskostnader	4 329	23 553
Kabel-tv/Bredband/IT	68 164	57 156
Revisionsarvode	28 000	22 750
Förvaltningsarvode, totalförvaltning	91 273	88 444
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	5 250
Panter och överlåtelser	6 670	14 407
Juridiska åtgärder	0	16 000
Övriga externa tjänster	9 801	9 475
	<u>939 025</u>	<u>990 008</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	150 000	0
Tvättstuga	23 180	0
Installationer	0	193 504
VA/Sanitet	0	144 375
Lås	0	21 447
Byggnad	0	67 231
Gård	10 130	0
	<u>183 310</u>	<u>426 557</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 122 335</u>	<u>1 416 565</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Konsultarvode	4 600	37 531
Summa	4 600	37 531

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	75 608	34 500
Lön	0	4 200
Sociala kostnader	23 756	11 877
	99 364	50 577

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	20 979 694	20 979 694
-Ombyggnad	9 270 999	9 270 999
-Mark	12 002 165	12 002 165
	42 252 858	42 252 858
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 164 930	-4 727 348
-Årets avskrivning enligt plan	-437 580	-437 582
	-5 602 510	-5 164 930
Redovisat värde vid årets slut	36 650 348	37 087 928
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 438 000	27 438 000
Mark	37 016 000	37 016 000
	64 454 000	64 454 000
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	4 454 000	4 454 000
	64 454 000	64 454 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	176 071	176 071
	176 071	176 071
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-123 250	-105 643
-Årets avskrivning enligt plan	-17 607	-17 607
	-140 857	-123 250
Redovisat värde vid årets slut	35 214	52 821

Not 8 Kassa och bank

SEB	169 005	170 605
SBAB	335 349	332 703
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 952 615	1 953 642
Summa	2 456 969	2 456 950

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	39 911 069	1 238 752	-4 567 475	-669 246	35 913 100
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		-233 195	-436 051	669 246	
Årets resultat				-343 957	-343 957
Belopp vid årets utgång	39 911 069	1 005 557	-5 003 526	-343 957	
	Totalt bundet eget kapital	40 916 626	Totalt fritt eget kapital	-5 347 483	35 569 143


Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
SEB Bolån, 20165995		0,96	3 240 000	-90 000	3 330 000
			3 240 000	-90 000	3 330 000

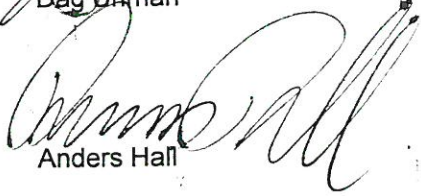
Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

Underskrifter

Stockholm 2016-04-21



Dag Unman



Anders Hall



Patrik Stäck

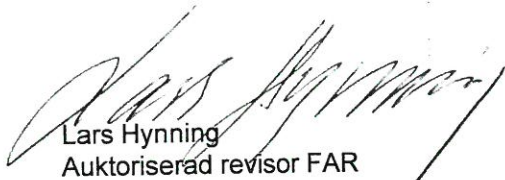


Therese Müller-Reinzburg



Tarja Kumpulainen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-21



Lars Hynning
Auktoriserad revisor FAR

