

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Ädelman Mindre 7

Org.nr 769602-0382



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Postadress: Styrmansgatan 5, 114 54 STOCKHOLM
073-045 35 54 (Mikael Jondal), 0707-77 77 98 (Joakim Ekenberg)
mikael.jondal@gmail.com (Mikael Jondal), joakim.ekenberg@comhem.se (Joakim Ekenberg)
www.adelmanmindre7.bostadsraterna.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Ädelman Mindre 7 i Stockholms kommun förvärvades 1999-12-07

Föreningens fastighet/er består av ett flerbostadshus på adress Styrmansgatan 5, med närhet till såväl Strandvägen, Djurgården som Karlaplan.

Fastigheten byggdes 1886/1887 och har nybyggnadsår 1929, värdeår 1949. Fastigheten har högt kulturhistoriskt värde och byggherre är E Thauenius.

Föreningen äger marken som fastigheten är belägen på.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 893 kvm, varav 1 663 kvm utgör lägenhetsyta och 230 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

9 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga 16 (16) upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Åmells konsthandel, där avtalet fortlöper tills någon av parterna säger upp det.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring för byggnaden har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår gemensamt bostadsrättstillägg.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2007, vilken sträcker sig tills vidare. Planen uppdateras fortlöpande, senast mars 2014.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	1983
Byte av el-dragning	1983
Renovering av fasad	2002
Renovering av trapphus	2006
Byte av hissmotor och styrenhet	2006
OVK-besiktning	2008
Energideklaration	2008
Fönstermålning	2008
Reparation av tak	2009
Tätskikt gård	2011
Renovering av balkonger gathus	2012
Målning av fönster mot gatan	2014
Målning av fönster mot gård	2015
Renovering av port	2015
Ventilationsförbättring	2015

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Fastighetsägarna Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-02-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades samma år. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2005-06-23.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 16 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 0. Antalet medlemmar som avgått under året är 0. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 16. Under året har inga överlåtelse av bostadsrätt skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Jondal	ledamot/ordf
Carolina Johansson	ledamot/sekr
Mats Brager	ledamot
Johan Stackelberg	ledamot
Stephanie Bouri	ledamot
Joakim Ekenberg	suppleant
Hans-Göran Hanzon	suppleant

Till **revisor** har Marianne Johansson, Refsta Ekonomi & Revision AB valts.

Valberedningen består av Ali Akbari och Anna Vilogorac, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har genomfört en renovering av fönstren mot gården i gathuset och gårdshuset. Renoveringen har innefattat ytmålning och mindre snickeriarbeten. Föreningen har även genomfört en omfattande renovering av porten. Bland annat har dörren

ådermålats. Även nya armaturer och en automatisk dörröppnare har installerats.

Fastigheten har också genomgått en ventilationsförbättring under året. I samtliga lägenheters fönster har fler spaltventiler satts in.

Under året har det även utförts en brandsäkerhetsöversyn av hela fastigheten.

För övrigt har under året ett antal mindre löpande reparationer skett.

Föreningens resultat för år 2015 är -162 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -67 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade kostnader för reparationer och underhåll. Under året har föreningen också tagit kostnaden för en försäkringskada.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ändrats marginellt jämfört med tidigare år.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 303 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 141 Kkr. Föreningen har amorterat 127 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten inklusive amorteringar under året med 14 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Räntekostnaden har under år 2015 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Målning av fönster mot gård	82
Ventilationsförbättring	25
Renovering av port	185

Händelser efter räkenskapsåret

Till det **planerade underhållet** samlas medel till en yttre underhållsfond. Avsättningar till denna görs enligt underhållsplanen. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Renovering av gård	2016	ca 150-200
Renovering stengolv trapphus	2016	40
Byte av fönster	2016	15
Ventilationshuv på tak	2016	25

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kr	1 247 305	1 243 385	1 222 692	1 176 398	1 184 079
Resultat efter finansiella poster, kr	-162 433	-68 922	-120 197	9 895	-155 186
Soliditet, %	72%	71%	71%	71%	73%
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	536	536	536	510	510
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 569	5 640	5 711	5 778	5 274
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 350	15 350	15 350	15 350	15 350
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,12%	2,71%	2,98%	3,29%	3,54%
Fastighetens belåningsgrad, % *	28%	29%	29%	29%	27%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 888 821
Årets resultat	-162 433
	<hr/>
	-3 051 254
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	209 000
Ur yttre fond disponeras	-247 620
I ny räkning överföres	-3 012 634
	<hr/>
	-3 051 254

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 222 213	1 237 242
Övriga rörelseintäkter		25 092	6 143
Summa rörelsens intäkter		<u>1 247 305</u>	<u>1 243 385</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-820 248	-647 929
Övriga externa kostnader	3	-73 459	-86 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 111	-303 111
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 196 818</u>	<u>-1 037 760</u>
Rörelseresultat		50 487	205 625
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		39	1 436
Räntekostnader		-212 959	-275 983
Summa finansiella poster		<u>-212 920</u>	<u>-274 547</u>
Resultat efter finansiella poster		-162 433	-68 922
Årets resultat		-162 433	-68 922

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	35 194 913	35 475 656
Inventarier	5	21 743	29 843
Installationer	6	129 896	144 164
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>35 346 552</u>	<u>35 649 663</u>
Summa anläggningstillgångar		35 346 552	35 649 663
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		543	959
Övriga fordringar		5 693	5 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 018	11 647
Summa kortfristiga fordringar		<u>19 254</u>	<u>18 260</u>
Kassa och bank (beviljad kredit 150 000 kr)		711 989	742 239
Summa omsättningstillgångar		731 243	760 499
SUMMA TILLGÅNGAR		36 077 795	36 410 162

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 522 894	27 522 894
Yttre fond		1 364 708	1 292 585
Summa bundet eget kapital		<u>28 887 602</u>	<u>28 815 479</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 881 641	-2 740 595
Årets resultat		-162 433	-68 922
Summa fritt eget kapital		<u>-3 044 074</u>	<u>-2 809 517</u>
Summa eget kapital		<u>25 843 528</u>	<u>26 005 962</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 859 000	9 986 000
Summa långfristiga skulder		<u>9 859 000</u>	<u>9 986 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		127 000	127 000
Leverantörsskulder		12 961	13 863
Övriga skulder		-12 734	-2 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	248 040	280 308
Summa kortfristiga skulder		<u>375 267</u>	<u>418 200</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 077 795	36 410 162
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		11 400 000	11 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20 år

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar eller underhållsplan, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hysesintäkter	2015	2014
	Hysesintäkter lokaler	261 507	274 092
	Årsavgifter	960 264	960 264
	Övriga intäkter	442	2 886
	Summa årsavgifter och hysesintäkter	1 222 213	1 237 242

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	19 582	14 275
	Städning och entrémattor	57 073	37 523
	Reparation och underhåll	330 808	195 183
	Snöröjning	2 439	4 878
	Fastigshetsel	36 966	34 668
	Fjärrvärme	210 868	215 813
	Vatten och avlopp	29 868	33 353
	Sophantering	25 990	38 145
	Försäkringspremier	23 727	26 077
	Fastighetsskatt	33 678	33 262
	Kable-TV	2 698	4 350
	Övriga driftskostnader	9 879	10 402
	Försäkringsskador	36 672	0
	Summa driftkostnader	820 248	647 929
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förvaltningsarvode	40 936	40 739
	Revision	16 829	16 463
	Serviceavgift brf-organisationer	4 120	8 970
	Bankkostnad	5 332	5 329
	Övriga externa kostnader	6 242	15 219
	Summa övriga externa kostnader	73 459	86 720
Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	38 510 954	38 510 954
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 510 954	38 510 954
	Ingående avskrivningar	-3 035 298	-2 754 555
	Årets avskrivningar	-280 743	-280 743
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 316 041	-3 035 298
	Utgående redovisat värde	35 194 913	35 475 656
	Redovisat värde byggnader	19 686 169	19 907 159
	Redovisat värde markanläggningar	992 000	1 051 753
	Redovisat värde mark	14 516 744	14 516 744
	Summa redovisat värde	35 194 913	35 475 656
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	43 179 000	43 179 000
	varav byggnader:	17 179 000	17 179 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	80 999	80 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 999	80 999
Ingående avskrivningar	-51 156	-43 056
Försäljningar/utrangeringar	0	14 268
Årets avskrivningar	-22 368	-22 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 256	-51 156
Utgående redovisat värde	21 743	29 843

Not 6 Installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	285 372	285 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 372	285 372
Ingående avskrivningar	-141 208	-126 940
Årets avskrivningar	14 268	-14 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 476	-141 208
Utgående redovisat värde	129 896	144 164

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremier	8 001	7 527
Comhem	897	0
Serviceavg. brf-organisation	4 120	4 120
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intä	13 018	11 647

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 522 894	1 292 585	-2 740 596	-68 922
Disp av f.g års resultat	0	72 123	-141 045	68 922
Årets förlust				-162 433
Belopp vid årets utgång	27 522 894	1 364 708	-2 881 641	-162 433

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	508 000	508 000
	Amortering efter 5 år	9 351 000	9 478 000
	Summa långfristiga skulder	9 859 000	9 986 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Nordea Hypotek	Rörl 3-mån	2,85	45 000	2 726 250
Nordea Hypotek	2018-05-16	1,30	45 000	2 726 250
Nordea Hypotek	2017-08-16	1,65	37 000	3 533 500
Nordea Hypotek	Rörl 3-mån	0,97		1 000 000
Summa			127 000	9 986 000
Avgår kortfristig del				127 000
Summa långfristiga skulder				9 859 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	154 804	157 903
	Upplupna räntekostnader	23 650	34 291
	Upplupen kostnad fjärrvärme	30 074	33 823
	Upplupet beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
	Övriga upplupna kostnader	22 512	37 291
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	248 040	280 308

Stockholm 2016-

Mikael Jondal

Carolina Johansson

Mats Brager

Stephanie Bouri

Johan Stackelberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016.

Refsta Ekonomi & Revision AB

Marianne Johansson

Godkänd revisor