

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Ädelman Större 11

Org.nr. 769611-2866

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

### Innehåll

### Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	12



# Brf Ädelman Större 11

Org.nr. 769611-2866

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen registrerades 2005-07-19. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 2006. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2006-07-11.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Lars Perhard	ordförande	2016
Anne Sjödin	ledamot	2016
Gunilla Filipson	ledamot	2017
Per-Viking Löf	ledamot	2016
Wilhelm von Post	suppleant	2016

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor är auktoriserade revisorn Miralem Omerovic, Revisionsbyrån Independence AB.

Valberedning är Karin Stake och Sophia Bergendahl.

Styrelseledamöterna har ett årsarvode på tillsammans 6 500 kr att fördela mellan sig. Sociala avgifter tillkommer.

#### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB. Föreningen har avtal med Fastighetshjälpen Lindgren AB om lokalvård och fastighetsskötsel.

#### Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 st protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2015.

#### Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger en fastighet, Ädelman Större 11. På fastigheten finns ett flerbostadshus med vidbyggt gårdshus vilken tillsammans rymmer 15 bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten förvärvades 1 september 2006 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna hålls oförändrade med 658 kr/kvm/år under kommande verksamhetsår.

# Brf Ädelman Större 11

Org.nr. 769611-2866

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

1. Under 2015 har inga större reparationer och ombyggnader gjorts. Dels för att det mesta av de behövliga reparationerna åtgärdades åren innan och dels för att stärka upp kassan inför den kommande hissbyggnad som måste ske under 2016, då gatushissen har uppnått sin tekniska livslängd.

Styrelsen har tillsammans med förvaltaren under våren 2016 förhandlat med ägarna av vindsvåningen om att dra upp hissen till deras våningsplan och upplåta ett antal kvadratmeter som nu är allmänna som BRF-yta och tillföra dessa till vindsvåningen.

Målet med detta är att få ner kostnaden för hissbyggnaden samt att få ett visst tillskott av kapital till föreningen och samtidigt möjliggöra för ägarna av vindsvåningen att förbättra sin entrélösning.

Föreningen har sökt bygglov för önskade åtgärder, men ännu inte fått besked i frågan (11/5 2016)

2. City Link bygger en tunnel under bl a Östermalm. Föreningen kan komma att påverkas, men anlitar via Alin & Hedenlund Advokatfirman Landahl och experter för att säkerställa att om någon skada mot förmodan skulle uppstå på föreningens fastighet skall den täckas av projektören. Föreningens konsultkostnad ska i allt väsentligt hamna hos projektören.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st.

Utträdande medlemmar under året var 0 st.

Tillträdande medlemmar under året var 0 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24 st.

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i kkr

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 057	1 038	1 060	1 222
Resultat efter finansiella poster	-38	-184	-213	95
Soliditet (%)	87	87	88	88
Balansomslutning	50 722	50 762	50 897	51 014
Årsavgift kr/kvm	658	658	658	772

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Brf Ädelman Större 11

Org.nr. 769611-2866

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-340 677
Årets resultat	-37 697
	<hr/>
	-378 374

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	76 800
Balanseras i ny räkning	-455 174
	<hr/>
	-378 374

Kommentar till disposition

Dispositionerna har gjorts med beaktande av föreningens framtida konsolideringsbehov för att kunna genomföra nödvändiga investeringar.

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# Brf Ädelman Större 11

Org.nr. 769611-2866

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 057 455	1 038 263
Övriga rörelseintäkter		8 468	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 065 923	1 038 263
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-534 155	-823 193
Administrationskostnader	3	-121 089	-127 389
Fastighetsskatt/-Avgift		-188	-18 255
Avskrivningar	4,5,6	-268 110	-73 220
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-923 542	-1 042 057
<b>Rörelseresultat</b>		142 381	-3 794
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 078	-180 704
<b>Summa finansiella poster</b>		-180 078	-180 700
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-37 697	-184 494
<b>Resultat före skatt</b>		-37 697	-184 494
<b>Årets resultat</b>		-37 697	-184 494

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Brf Ädelman Större 11**

Org.nr. 769611-2866

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader	4	25 909 202	26 174 792
Inventarier	5	0	2 520
Mark		24 282 594	24 282 594
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 191 796</b>	<b>50 459 906</b>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i MBF		1 300	1 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>

**Summa anläggningstillgångar****50 193 096**      **50 461 206****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		13 905	16 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 767	49 480
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68 672</b>	<b>66 241</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		460 260	234 154
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>460 260</b>	<b>234 154</b>

**Summa omsättningstillgångar**

528 932      300 395

**SUMMA TILLGÅNGAR****50 722 028**      **50 761 601**

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



**Brf Ädelman Större 11**

Org.nr. 769611-2866

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 644 600	34 644 600
Upplåtelseavgifter		10 036 669	10 036 669
<b>Summa bundet eget kapital</b>		44 681 269	44 681 269
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-340 677	-156 183
Årets resultat		-37 697	-184 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-378 374	-340 677
<b>Summa eget kapital</b>		44 302 895	44 340 592
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 195 125	6 195 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		6 195 125	6 195 125
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49 524	39 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	156 041	158 924
Skatteskulder		18 443	27 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		224 008	225 884
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 722 028</b>	<b>50 761 601</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		11 500 000	11 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		11 500 000	11 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Karl  
SK  
L

## Brf Ädelman Större 11

Org.nr. 769611-2866

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

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

#### Värderingsprinciper

##### Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	100 år
Markanläggning; gårdsförnyelse	5 år
Inventarier; cykelställ	5 år

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder är sådana som förfaller inom 1 år.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver till ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Markvärde avskrivs inte.

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska, enligt stadgarna, göras årligen med minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter	961 548	970 438
	Hyror, antennplats	90 029	64 325
	Hyra cykeluppställning	5 878	3 500
		<hr/> 1 057 455	<hr/> 1 038 263

*Handwritten notes:*  
Hed 96  
8 X  
10



# Brf Ädelman Större 11

Org.nr. 769611-2866

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsskötsel	-87 551	-88 649
	Sotning	0	-4 234
	Snöskottning	-5 985	-11 859
	U.H. Soprum	-3 735	-2 348
	U.H. Trapphus	-11 945	-17 150
	U.H. Källare o pannrum	0	-3 350
	U.H. VVS	-22 194	-7 443
	U.H. Ventilation/Kyla	-2 650	0
	U.H. El	-7 421	0
	U.H. Hiss	-65 277	-111 036
	U.H. Tak/ Fasad	-5 786	-177 664
	U.H. Gård	-5 097	-80 763
	Elkostnader	-43 488	-44 018
	Fjärrvärme	-185 469	-183 729
	Vatten	-19 019	-22 282
	Renhållning	-17 915	-19 639
	Kabel-TV	-19 920	-19 684
	Fastighetsförsäkring	-30 703	-29 345
		<hr/>	<hr/>
		-534 155	-823 193
<b>Not 3</b>	<b>Administrationskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Ekonomisk förvaltning	-85 440	-85 439
	Övriga förvaltningskostnader	-12 912	-17 325
	Revisionsarvode	-12 500	-11 500
	Larm/Bevakning	-6 282	-5 416
	Miljökontroll	0	-2 550
	Övriga kostnader	-3 955	-5 159
		<hr/>	<hr/>
		-121 089	-127 389

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

# Brf Ädelman Större 11

Org.nr. 769611-2866

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 559 081	26 559 081
Utgående anskaffningsvärden	26 559 081	26 559 081
Ingående avskrivningar	-384 289	-333 589
Årets avskrivningar	-265 590	-50 700
Utgående avskrivningar	-649 879	-384 289
Redovisat värde	25 909 202	26 174 792
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	28 000 000	28 000 000
Mark	23 200 000	23 200 000
	51 200 000	51 200 000

Avskrivningarna har ökat, från 50.700 kr år 2014 till 265.590 kr år 2015, till följd av nya redovsningsregler. Kostnadsökningen är inte kassaflödespåverkande.

Anskaffningsvärde avser:		
Byggnader	26 599 081	26 599 081
Mark	24 282 594	24 282 594
Totalt	50 841 675	50 841 675

Not 5 Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 600	12 600
Utgående anskaffningsvärden	12 600	12 600
Ingående avskrivningar	-10 080	-7 560
Årets avskrivningar	-2 520	-2 520
Utgående avskrivningar	-12 600	-10 080
Redovisat värde	0	2 520

Ad  
16

**Brf Ädelman Större 11**

Org.nr. 769611-2866

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 6 Markanläggning</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-100 000	-80 000
Årets avskrivningar	0	-20 000
Utgående avskrivningar	-100 000	-100 000
Redovisat värde	0	0

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	31 999	30 703
Com Hem AB	5 094	4 980
Jonaesons Plåt	2 500	2 500
Securitas	0	1 928
Fastighetshjälpen	10 614	7 869
Brandkontoret	0	1 500
Hissen El Mek	4 560	0
	54 767	49 480

<b>Not 8 Eget kapital</b>	<b>Insats- kapital</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	34 644 600	10 036 669	0	-156 183	-184 494
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Överförs i ny räkning				-184 494	184 494
Årets resultat					-37 697
Belopp vid årets utgång	34 644 600	10 036 669	0	-340 677	-37 697

*Kd S*  
*SE*  
*no*

# Brf Ädelman Större 11

Org.nr. 769611-2866

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Långfristiga konvertibla lån		2015-12-31	2014-12-31
Lån	Tid och villkor		
SHB Stadshypotek	3,12% 160901	5 495 125	5 495 125
SHB Stadshypotek	1,25% 160429	200 000	200 000
SHB Stadshypotek	1,15% 160420	500 000	500 000
		<hr/>	<hr/>
		6 195 125	6 195 125

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad el, vatten och fjärrvärme		29 676	37 834
Övriga interimsskulder		18 548	4 573
Upplupna räntekostnader		8 693	9 956
Förutbetalda avgifter & hyror		57 203	52 831
Äcto inbetalda avgifter & hyror		1 268	216
Revisionsarvode		8 500	8 500
Net4Mobility antennplats, hyra jan-maj		32 153	45 014
		<hr/>	<hr/>
		156 041	158 924

Stockholm

14 maj 2016

Lars Perhard

Anne Sjödin

Gunilla Filipson

Per-Viking Löf

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2016.

Miralem Omerovic

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
**Brf Ädelman Större 11,**  
org.nr 769611-2866

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för  
Brf Ädelman Större 11 för år  
2015.01.01 – 2015.12.31.

### 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 Brf Ädelman Större 11s 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Jag har granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Brf Ädelman Större 11 för år 2015.01.01 – 2015.12.31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

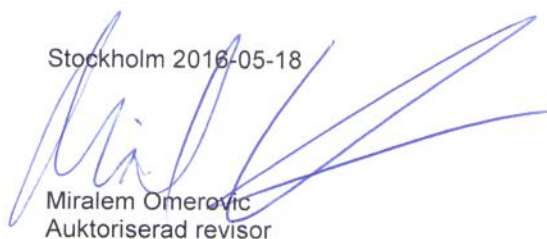
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

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

Stockholm 2016-05-18



Miralem Omerovic  
Auktoriserad revisor