

Styrelsen för Brf Adlern Mindre 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 22 juli 2014.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Adlern Mindre 9 i Stockholms kommun den 21 december 2009.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar med totalt 22 lägenheter varav 21 bostadsrätter och en hyresrätt samt 4 lokaler. Den totala boytan är 2363 kvm och lokalytan 496 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök (varav en vindsvåning, öppen planlösning)
- 5 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift. För år 2015 uppgår denna till 1243 kr/lägenhet. Totalbeloppet blir därmed 27 346 kr. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde dvs. 71 380 för år 2015.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 56 738 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 126 000 kr och markvärde 30 612 000 kr. Värdeår är 1949. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten 2016.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Avtalet löper årsvis med ett halvårs uppsägningstid.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om städning med Firma Virvelvind Nowak. Löptid till 31 december 2015. Teknisk förvaltning sköts av styrelsen med biträde av Energisparkonsult P. Albertsson AB respektive Securitas Jourmontör i Stockholm.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 26 november 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 380 kr/kvm boyta per år.

Servitut

Fastigheten belastas av servitut till förmån för grannfastighetens soptransporter till 2045.

Avsättning till yttre fond

Från resultatet ska avsättning till yttre fond göras enligt föreningens stadgar. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Lagerling	ordförande (till 2016)
	Martin Wästfelt	kassör (till 2016)
	Leif R. Blom	sekreterare (till 2017)
	Nils Sjölander	(till 2017)
	Johan Dahlström	(till 2017)
Suppleant	Ulf Hubendick	(till 2016)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft xxx protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Revisorer

Magnus Leidhammar
Johan Claesson revisorssuppleant

Valberedning

Anne-Cathrin Hellman Sammankallande
Pär-Tage Gustafsson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsens första möte för året hölls den 23 januari, då det noterades att lokalyresgästen Engboms kontrakt sagts upp vid årsskiftet för omförhandling av hyran samt med krav på avlägsnandet av fläktsystemet på gården. Diskuterades praktiska angelägenheter med anledning av föreningens byte av ekonomisk förvaltare. Planerades också för den tekniska förvaltningen och styrelsens ansvar för de olika avtalen. Värme, ventilation och rökgasventilernas funktion diskuterades. Planerades inför ordinarie stämman.

Nästa möte hölls den 1 april, då tidigare förvaltarens budgetförslag analyserades och antogs med mindre justeringar. Planering av ytorna på bottenplanet diskuterades. Kan föreningen få ytterligare intäkter? Styrelsen beslutade att hyrmattorna i portarna byts ut mot egna införskaffade gångmattor från port till hiss. Avstämning gjordes inför föreningsstämman.

Efter ordinarie stämman hölls ett konstituerande möte den 13 maj. Förutom sedvanliga formalia planerades styrelsens uppdrag från stämman; frågor om ventilationen, servitut och garantiarbetena med fönstermålningen mot gatan. Ett ägarbyte i lägenheten 1001 i 2A och ytterligare ett i lägenheten 1503 också 2A noterades, då nya medlemmar godkändes. De på Årsmötet slutligen reviderade stadgarna skickades via nya förvaltaren Fastum till Bolagsverket för registrering.

Första mötet efter sommaren hölls den 27 augusti och styrelsen kunde konstatera att lokalyresgästen Engboms accepterat det föreslagna hyresavtalet, vilket också innebär en hyreshöjning från den 1 oktober. Avtalet innebär också förutom fläktarnas avlägsnande, att föreningen står för underhåll av företagens nyanskaffade markiser. Nya medlemmar godkändes efter ett ägarbyte för lägenheten 1303 i 2A, vilken överläts av föreningen, då den tidigare varit en hyreslägenhet. Detta innebär en justering av andelstalen i enlighet med tidigare beslutad plan. Försäljningen innebär, förutom en allmän avgiftsreducering för medlemmarna, att också ett av föreningens lån kunde lösas. Samtidigt villkorsändrades ett annat mindre lån. Garantiåtgärderna på fönsterbågarna var nu avslutade. Ett kostnadsförslag för nytt tätskikt på gården inhämtades.

Vid mötet den 14 oktober diskuterades ovanstående åtgärds- och kostnadsförslag angående gården samt förslag och kostnadsberäkning för omdisponering av lokalerna på bottenplanet. Vidare planerades för sophämtningen med anledning av grannfastighetens servitut, vilket sträcker sig ytterligare trettio år framåt i tiden. Är sopsug möjligt att anlägga?

Den 19 november kunde styrelsen konstatera att fläktarna på gården var demonterade och borttagna.

Beslutades att Energisparkonsult AB, som tidigare gjort justeringar i fastigheten, fortsätter sin översyn av värmeanläggningen. Kontroll kommer att göras av ventilationen i några lägenheter. Beslutades också att trapphusbelysningen på vilplanen får ett varmare ljus. En extra "julstädning" av trapphusen beställdes och det planerades samtidigt för byte av städentreprenör. Fastighetens avtal med Comhem förlängdes till december 2017.

Årets sista möte den 10 december ägnades till stor del åt förvaltarens budgetförslag för 2015. De övriga lokalyreskontrakten kontrollerades för eventuell hyresreglering före årsskiftet. Åtgärder klara för att lösa ventilationsproblemen i berörda lägenheter. Beslutades att byta ut rökgasfläktarna.

Anbud för gårdsrenoveringen analyserades, men behövde kompletteras. Beslutades att information om automatiken för hissdörrar och portar sätts upp, för att undvika reparationer av dessa.

Föreningen fick tre nya medlemshushåll under året; i lägenheterna 1001, 1503 och 1303. Styrelsen hälsar de nytillkomna medlemmarna välkomna i föreningen. För sopåtervinning hänvisar styrelsen fortsättningsvis till de närbelägna stationerna på Drottninggatan eller Upplandsgatan.

Styrelsen har upprättat en "önskemålslista" för vidare arbeten i fastigheten och har även besiktningsmannens utlåtande vid övertagandet av fastigheten som arbetsplan. Omgående under 2015 kommer en upprustning av föreningens gård att genomföras.

Styrelsen föreslår ingen avgiftshöjning under 2015.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 35 medlemmar. Under året har ingen överlåtelse skett och ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013
Resultat efter avskrivningar (tkr)	-1 499	546	609
Soliditet (%)	84,63	85,07	76,46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 659	-144	-49
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	-1 340	291	242
Fastighetslån/kvm	5 291	5 226	8 379
Årsavgifter/kvm	380	412	416

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 921 768
årets förlust	-1 658 751
	-3 580 519

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	170 314
i ny räkning överföres	-3 750 833
	-3 580 519

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 934 427	1 960 731
Övriga rörelseintäkter		38 412	0
Summa rörelseintäkter		1 972 839	1 960 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 651 710	-880 373
Övriga externa kostnader	3	-501 663	-239 614
Personalkostnader	4	0	-3 857
Avskrivningar	5, 6	-318 406	-291 220
Summa rörelsekostnader		-3 471 779	-1 415 064
Rörelseresultat		-1 498 940	545 667
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	11 135
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		328	335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 139	-700 796
Summa finansiella poster		-159 811	-689 326
Resultat efter finansiella poster		-1 658 751	-143 659
Årets resultat		-1 658 751	-143 659

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	85 517 808	85 296 924
Inventarier, verktyg och installationer	6	645 378	659 408
Summa materiella anläggningstillgångar		86 163 186	85 956 332
Summa anläggningstillgångar		86 163 186	85 956 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 183
Övriga fordringar	7	402 210	644 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	63 313	54 797
Summa kortfristiga fordringar		465 523	700 738
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 585	1 474 041
Summa kassa och bank		2 585	1 474 041
Summa omsättningstillgångar		468 108	2 174 779
SUMMA TILLGÅNGAR		86 631 294	88 131 111

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 115 906	76 115 906
Fond för yttre underhåll		782 080	611 766
Summa bundet eget kapital		76 897 986	76 727 672
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 921 768	-1 607 794
Årets resultat		-1 658 751	-143 659
Summa fritt eget kapital		-3 580 519	-1 751 453
Summa eget kapital		73 317 467	74 976 219
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 501 500	12 350 000
Summa långfristiga skulder		12 501 500	12 350 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		158 187	106 258
Skatteskulder		196 880	196 154
Moms skuld		46 745	43 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	410 515	458 922
Summa kortfristiga skulder		812 327	804 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 631 294	88 131 111
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 350 000	23 350 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 och 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	50 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	898 810	973 319
Hysesintäkter, bostäder	66 984	127 302
Hyror lokaler	940 519	810 109
Vatten, ej moms	38 411	0
Övriga objekt	28 114	50 001
	1 972 838	1 960 731

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	0	6 815
Städ	48 854	75 210
Hyra av entrémattor	0	37 372
Snöröjning/sandning	6 748	6 748
Hisskostnader	11 497	12 912
Reparationer	63 644	47 872
Hissreparationer	46 245	13 430
Övriga serviceavtal	18 119	12 034
Underhåll	126 622	55 430
Reparation gårdsplan	1 657 691	0
El	53 952	60 426
Värme	404 093	423 163
Vatten och avlopp	104 396	36 938
Avfallshantering	27 582	24 047
Försäkringskostnader	32 486	31 033
Ersättningar till hyresgäst/medlem	8 189	0
Kabel-tv	22 716	23 267
Förbrukningsinventarier	18 196	5 356
Förbrukningsmaterial	681	8 320
	2 651 711	880 373

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	71 380	71 380
Fastighetsavgift	27 346	26 774
Porto och telekommunikation	2 324	3 866
Revisionsarvode	0	18 678
Ekonomisk förvaltning	39 042	52 492
Bankkostnader	4 057	2 596
Konsultarvoden	147 311	2 600
Juridisk konsultation	37 485	50 120
Uppdatering av underhållsplan	3 856	0
Projektledning ej aktiverbart	151 770	0
Övriga poster	17 091	11 108
	501 662	239 614

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	0	3 500
Sociala avgifter	0	357
	0	3 857

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Byggnad ingående anskaffningsvärden	8 942 718	8 942 718
Byggnad överfört värde	25 861 008	25 861 008
Förbättringar fastighet	7 007 892	7 007 892
Årets förbättring fastighet	525 260	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 336 878	41 811 618
Ingående avskrivningar	-1 166 739	-875 519
Årets avskrivningar	-304 376	-277 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 471 115	-1 152 709
Redovisat värde mark	44 638 015	44 638 015
Utgående värde mark	44 638 015	44 638 015
Ingående pågående arbete		-20 870
Årets förändring		20 870
Utgående pågående arbete		0
Utgående redovisat värde	85 503 778	85 296 924
Taxeringsvärden byggnader	26 126 000	26 126 000
Taxeringsvärden mark	30 612 000	30 612 000
	56 738 000	56 738 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	701 498	701 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	701 498	701 498
Ingående avskrivningar	-42 090	-28 060
Årets avskrivningar	-14 030	-14 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 120	-42 090
Utgående redovisat värde	645 378	659 408

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	88 898	-663
Avräkningskonto förvaltare	313 312	645 421
	402 210	644 758

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	33 916	32 486
Datakommunikation	2 577	6 623
Kabel-TV	5 505	5 502
Hissunderhåll	4 873	10 186
Larmavtal	7 013	
Ekonomisk förvaltning	9 429	
	63 313	54 797

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 696 674	7 419 232	611 766	-1 607 795	-143 659
Disposition av föregående års resultat:			170 314	-313 973	143 659
Årets resultat					-1 658 751
Belopp vid årets utgång	68 696 674	7 419 232	782 080	-1 921 768	-1 658 751

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SHB Stadshypotek (tre-månaders)	1,1	9 351 500	9 400 000
SHB Stadshypotek (tre-månaders)	1,0	2 950 000	2 950 000
SHB Stadshypotek (tre-månaders)	1,0	200 000	0
		12 501 500	12 350 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	4 583	15 590
Styrelsearvoden	3 500	3 500
Sociala avgifter	1 099	1 099
Revision extern	19 000	19 000
Depositionsavgifter	25 500	25 500
Förutbetalda avgifter och hyror	290 851	309 805
El	8 456	12 132
Värme	57 526	64 912
Renhållning och VA		7 384
	410 515	458 922

Stockholm den _____ 2016

Richard Lagerling
Ordförande

Martin Wästfelt

Leif R Blom

Nils Sjölander

Johan Dahlström

Min revisionsberättelse har lämnats den _____ 2016

Magnus Leidhammar
Revisor

Revisionsberättelse Brf. Adlern M9 org.nr. 716419-4172

Undertecknad har i egenskap av vald revisor granskat årsredovisningen, bokföringen med tillhörande verifikationer samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015-01-01 tom 2015-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av genomförd revision.

Då jag i min granskning funnit att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att styrelsens förvaltning har skett enligt de stadgar och förordningar som gäller för en bostadsrättsförening tillstyrker jag följande:

Att resultat och balansräkning fastställs,

Att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-17



Magnus Leidhammar

Av föreningen vald revisor