

Årsredovisning för

Brf Upplandsgatan 77

716421-9912

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Handwritten initials:
Hi
PA
W 81

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 (716421-9912) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Marc Molenda	Ordförande
Anders Lind	Sekreterare
Patrik Norén	Kassör
Monika Wiesel	Ledamot
Sara Hollén	Ledamot

Gustav Lidén	Suppleant
Lisa Dahlgren	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-25. På stämman deltog 19 medlemmar.

Revisor

Revisor har varit Stefan Gustafsson.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mattias Andersson.

Allmänt om föreningen

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sleipner 17 i Stockholm kommun omfattande adresserna Upplandsgatan 77 och 77a. Fastigheten Sleipner 17 byggdes år 1899. Marken ägs av Stockholm stad och hyrs av föreningen. Under 2015 har tomträttsavgiften, vilken normalt omförhandlas vart 10 år, löpt ut och föreningen har fått ett nytt avtal där avgiften ligger kvar på samma belopp som tidigare.

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

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2011 i samband med sprängningarna av citytunneln.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 28 medlemslägenheter har fem stycken överlåtits under året. Föreningen upplåter 28 bostäder och 1 lokal med hyresrätt.


I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	lägenheter, bostadsrätt	2 092
	lägenheter, hyresrätt	0
	lokaler, bostadsrätt	0
1	lokaler, hyresrätt	42

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 2 134 kvm, varav 2 092 utgör lägenhetsyta och 42 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 50 899 tkr, varav byggnad 22 899 tkr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 44 medlemmar vid årets slut 44 medlemmar, 9 medlemmar har lämnat och 9 nya medlemmar har tillkommit föreningen. 5 lägenheter har bytt ägare under året.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
NETTOOMSÄTTNING	1 387	1 388	1 387	1 385
RÖRELSERESULTAT	-519	44	136	15
RES. EFTER FIN. POSTER	-542	7	96	-30
BALANSOMSLUTNING	9 692	10 022	10 207	9 923
SOLIDITET	77,3%	80,1%	78,6%	79,7%

Väsentliga händelser under året

Verksamhetsåret har ekonomiskt kantats av 2 stora renoveringsarbeten, fönstermålning samt byte av fjärrvärmecentral. Fjärrvärmecentralen byttes därmed ett år tidigare än planerat i underhållsplanen.

Även en tvättmaskin byttes ut under året.

De relativt milda och snöfattiga vintrarna i början och slutet av året gav en positiv effekt på resultatet i form av, för föreningen, låga värme- och snöröjningskostnader.

Väsentliga händelser efter årets slut

Föreningen har haft en mindre vattenläcka i en av lägenheterna högst upp i gårdshuset, vilken har undersökts och åtgärdas under mars-april 2016.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

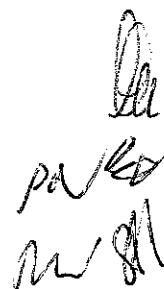
År	Åtgärd
2015	Ny fjärrvärmecentral
2015	Målning samtliga fönster
2015	Ny tvättmaskin i tvättstuga
2015	Byta av fläkt i torkrum i tvättstuga
2014	Målning trapphus i gårdshus
2013	Renovering hissar
2013	Målning trapphus i gatuhus
2012	Målning av soprum, källare och cykelrum
2012	Stamrensning i gårds- och gatuhus
2011	Renovering och målning av fasader
2011	Byte av tak på gårdshus
2011	Installation av nya elkablar i stuprör
2011	Installation av snöskydd på taken

Framtida underhåll

Föreningen har inga stora renoveringar planerade under de kommande åren.

Under 2016 planeras rensning av stammarna.

Under 2017-2019 planeras mindre målningsarbeten så som takmålning på gatuhuset, målning av portar och även OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) 2019.



Förslag till resultatdisposition


Till stämmans förfogande står följande medel i kronor att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 851 069
Årets resultat	<u>-542 015</u>
	-2 393 084

Styrelsen föreslår följande disposition




Uttag ur Fond för yttre underhåll	-184 679
Överföring till Fond för yttre underhåll	50 000
Överföring till Fond för framtida underhåll	12 012
Balanseras i ny räkning	<u>-2 270 417</u>
	-2 393 084

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


pa
m SH

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	1 387 065	1 388 082
Övriga rörelseintäkter		6 120	4 454
Summa rörelseintäkter		1 393 185	1 392 536
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 743 789	-1 191 145
Övriga externa kostnader	4	-1 300	-1 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 116	-155 738
Summa rörelsekostnader		-1 912 205	-1 348 782
Rörelseresultat		-519 020	43 754
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149	1 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 144	-38 424
Summa finansiella poster		-22 995	-37 184
Resultat efter finansiella poster		-542 015	6 570
Resultat före skatt		-542 015	6 570
Skatter			
Årets resultat		-542 015	6 571


 PN 
 M 

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	5	9 108 305	9 260 217
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	56 988	15 300
Summa materiella anläggningstillgångar		9 165 293	9 275 517
Summa anläggningstillgångar		9 165 293	9 275 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 893	8 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 618	116 696
Summa kortfristiga fordringar		122 511	125 248
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		404 658	621 200
Summa kassa och bank		404 658	621 200
Summa omsättningstillgångar		527 169	746 448
SUMMA TILLGÅNGAR		9 692 462	10 021 965



 PA/E

 MW/H

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 697 944	9 697 944
Fonder		183 155	186 464
Summa bundet eget kapital		9 881 099	9 884 408
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 851 069	-1 860 948
Årets resultat		-542 015	6 571
Summa fritt eget kapital		-2 393 084	-1 854 377
Summa eget kapital		7 488 015	8 030 031
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 720 000	1 720 000
Övriga skulder		265 200	-
Summa långfristiga skulder		1 985 200	1 720 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 806	63 461
Övriga skulder		120	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 321	208 473
Summa kortfristiga skulder		219 247	271 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 692 462	10 021 965


Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 551 000	4 551 000
Summa ställda säkerheter		4 551 000	4 551 000

Ansvarsförbindelser

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


 pa ~~se~~
 m SH

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:

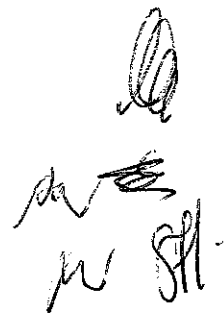
<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	1%
Ombyggnad	2%
Ombyggnad hiss	4%
Inventarier	10%-20%
Bredband	helt avskriven

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 till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. 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	1 289 184	1 289 184
Hyror	97 881	98 898
	1 387 065	1 388 082

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen fast anställd personal. Inga arvoden har betalats ut.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	73 701	73 361
Städning	24 564	24 564
Trädgårdsskötsel	21 391	9 498
Snöröjning	9 500	5 000
Reparationer	61 562	116 555
EI	43 024	50 419
Uppvärmning	291 396	294 304
Vatten	47 562	47 612
Sophämtning	54 190	47 945
Försäkringspremie	35 563	29 837
Tomträttsavgäld	289 300	289 300
Fastighetsavgift bostäder	34 804	34 076
Fastighetsskatt lokaler	2 990	2 990
Övriga fastighetskostnader	4 667	11 081
Kabel-tv/Bredband/IT	7 996	8 864
Revisionsarvode	13 625	12 500
Förvaltningsarvode ekonomi	61 820	59 876
Övriga externa tjänster	8 009	8 042
	1 085 664	1 125 824
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	370 925	65 321
Värme	265 200	-
EI	22 000	-
	658 125	65 321
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 743 789	1 191 145

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	1 300	1 300
Konsultarvode	-	599
Summa	1 300	1 899

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 pav [Signature]
 W [Signature]

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 125 741	11 125 741
-Ombyggnad	1 288 651	1 288 651
	<u>12 414 392</u>	<u>12 414 392</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 154 175	-3 002 263
-Årets avskrivning enligt plan	-151 912	-151 912
	<u>-3 306 087</u>	<u>-3 154 175</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 108 305	9 260 217
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 899 000	22 899 000
Mark	28 000 000	28 000 000
	<u>50 899 000</u>	<u>50 899 000</u>
Bostäder	50 600 000	50 600 000
Lokaler	299 000	299 000
	<u>50 899 000</u>	<u>50 899 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	271 044	271 044
-Nyanskaffningar	56 892	
	<u>327 936</u>	<u>271 044</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-255 744	-251 919
-Årets avskrivning enligt plan	-15 204	-3 825
	<u>-270 948</u>	<u>-255 744</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 988	15 300

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Kassa	75	75
Swedbank	193 282	187 130
Avräkningskonto Fastighetsägarna	211 301	433 995
Summa	404 658	621 200

[Handwritten signatures]

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			Summa
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för framtida underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	4 808 898	4 889 046	150 000	36 464	-1 860 948	6 571	8 030 030
Disposition enligt stämmobeslut			-15 321	12 012	9 880	-6 571	
Årets resultat						-542 015	-542 015
Belopp vid årets utgång	4 808 898	4 889 046	134 679	48 476	-1 851 068	-542 015	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital			
			9 881 099			-2 393 084	7 488 015

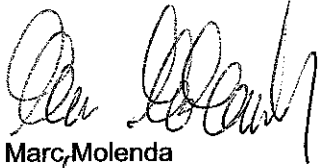
Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Swedbank		1,11%	1 720 000		1 720 000
			1 720 000		1 720 000

Handwritten signatures and initials:
 PA
 M
 SK

Underskrifter

Stockholm 2016- -



Marc Molenda



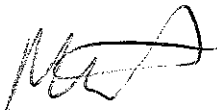
Patrik Norén



Sara Hollén

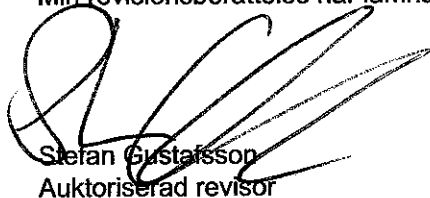


Anders Lind



Monika Wiesel

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-26



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Upplandsgatan 77

Org.nr 716421-9912

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Upplandsgatan 77 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.

Revisorernas 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Upplandsgatan 77 för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

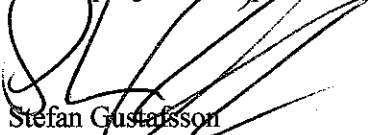
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen 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 disponerar vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 26 april 2016



Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor