

Årsredovisning

för

Brf Safiren 1618

769617-7935

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Safiren 1618 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet byggdes 1943 och har värdeår 1995. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 320 kvm och utgörs av lägenhetsyta. Tomtytan är 1 312 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Installation av ny fjärrvärmecentral och byte av ventiler på stigare
- Installation av nya rökluckor
- Nya termostater och ventiler på samtliga radiatorer i fastigheten
- Stamspolning

Medlemsinformation

Fastigheten består av 36 medlemslägenheter varav 7 har överlåtits under året (en av dessa var föreningens sista hyresrätt).

Ke TW
SS VB RS

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Britta Grönlund	Ledamot
Victor Bogestedt	Ledamot
Therese Willis	Ledamot
Henrik Eriksson	Ledamot
Sara Stappe	Ledamot
Caroline Gerhardsson	Suppleant
Alex Kama	Suppleant

Revisor har varit Daniel Johansson, Conseil Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 24 400 000 kr varav 9 400 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 15 000 000 kr samt lokaler 0 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 036 827	1 059 420	1 076 190	1 065 924
Resultat efter fin. poster	-877 970	-96 204	-152 207	-52 697
Soliditet (%)	80	76	75	75
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	756	764	757	751
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 182	6 893	6 893	6 893
Elkostnad/kvm totalyta	22	20	34	23
Värmekostnad/kvm totalyta	171	163	167	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	31	27	34
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	55	55	55	49

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Handwritten signatures and initials: KE TW, VB, BS

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 441 990
justering uppskrivningsfond	27 528 398
reservering till fond för yttre underhåll	-73 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	332 225
årets förlust	-877 970
	-1 532 537
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 532 537

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

KE TW

JS

VB

BS

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 036 827	1 059 421
Summa rörelseintäkter		1 036 827	1 059 421
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 307 220	-608 898
Övriga externa kostnader	3	-88 712	-83 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 414	-200 450
Summa rörelsekostnader		-1 723 346	-892 865
Rörelseresultat		-686 519	166 556
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	1 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 522	-263 810
Summa finansiella poster		-191 451	-262 760
Resultat efter finansiella poster		-877 970	-96 204
Resultat före skatt		-877 970	-96 204
Årets resultat		-877 970	-96 204

KE TW
SS BS
VB

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	35 982 104	36 304 018
Inventarier	5	27 500	33 000
Summa materiella anläggningstillgångar		36 009 604	36 337 018
Summa anläggningstillgångar		36 009 604	36 337 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 287
Övriga fordringar		3 460	4 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	49 148	55 394
Summa kortfristiga fordringar		52 608	62 031
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 426 727	1 332 115
Summa kassa och bank		1 426 727	1 332 115
Summa omsättningstillgångar		1 479 335	1 394 146
SUMMA TILLGÅNGAR		37 488 939	37 731 164

KE TN
SS RS
VB

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 555 413	29 280 413
Uppskrivningsfond		0	27 528 398
Fond för yttre underhåll		81 775	340 800
Summa bundet eget kapital		31 637 188	57 149 611
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-654 567	-28 345 786
Årets resultat		-877 970	-96 204
Summa fritt eget kapital		-1 532 537	-28 441 990
Summa eget kapital		30 104 651	28 707 621
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 850 000	8 850 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-28 500	0
Summa långfristiga skulder		6 821 500	8 850 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		28 500	0
Leverantörsskulder		50 785	55 309
Förutbetalda avgifter och hyror		95 368	53 349
Upplupna kostnader	9	388 135	64 885
Summa kortfristiga skulder		562 788	173 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 488 939	37 731 164
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		11 155 000	11 155 000
Summa ställda säkerheter		11 155 000	11 155 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ke TW
SS BS
VB

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %
Inventarier	10,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 000 072	980 556
Hysesintäkter bostäder	4 822	57 864
Hysesintäkter p-plats	21 000	21 000
Pantförskrivningsavgift	4 005	0
Överlåtelseavgift	6 678	0
Övriga rörelseintäkter	250	0
	1 036 827	1 059 420

KS TW
JS B 788

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetskötsel grundavtal	18 600	18 600
Snöröjning/sandning	4 740	4 066
Städning grundavtal	28 950	26 952
Hyra av entrémattor	6 990	11 282
OVK	0	24 750
Brandskydd	269 287	0
Övr besiktn/kontroll	0	1 020
Serviceavtal	6 541	6 394
Hysesrätt	56 884	5 695
Tvättstuga	0	2 681
Trapphus	4 353	0
Dörrar och lås	0	12 509
VA	33 625	0
Värme	332 225	11 718
Ventilation	65 138	19 750
El	2 997	0
Fasader	3 349	5 594
Balkonger	5 625	0
Gård	11 768	18 621
Övriga rep./underhåll	1 630	0
Elavgifter	28 556	26 400
Uppvärmning	226 485	214 592
Vatten	41 617	41 344
Sophämtning	12 376	11 888
Grovsopor	0	895
Fastighetsförsäkring	20 130	19 717
Kabel-tv	9 328	9 336
Bredband	71 280	71 280
Kommunal fastighetsavgift	44 748	43 812
	1 307 222	608 896

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	4 238	651
Administration, kontorsmaterie	5 826	1 986
Styrelseomkostnader	7 820	10 337
Revisionsarvode extern revisor	11 619	11 700
Möteskostnader	716	1 200
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 000	50 000
Extradeb. ekonomiskförvaltn	735	0
Bankkostnader	2 829	2 713
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 930
	88 713	83 517

SP
VB
TW
88

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 112 242	28 612 242
Inköp	0	-500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 112 242	28 112 242
Ingående avskrivningar	-897 752	-702 802
Årets avskrivningar	-321 914	-194 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 219 666	-897 752
Utgående redovisat värde	26 892 576	27 214 490
Taxeringsvärden byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	24 400 000	24 400 000
Bokfört värde byggnader	26 892 576	27 214 490
Bokfört värde mark	9 089 528	9 089 528
	35 982 104	36 304 018

Not 5 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-22 000	-16 500
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 500	-22 000
Utgående redovisat värde	27 500	33 000

Ke TW
SS VB

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	13 859	13 201
Förutbetald kabel-TV	2 333	2 332
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 500	12 500
Förutbetald bredband	11 880	11 880
Förutbetald kostnad DM Tak	3 646	4 010
Förutbetald kostnad Energiparkonsult	0	6 541
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	4 930	4 930
	49 148	55 394

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 739 714	1 540 699	340 800	-28 345 786	-96 204
Förändring under året	781 165	1 493 835			
Justering uppskrivningsfond				27 528 398	
Reservering yttre fond			73 200	-73 200	
lansspråktagande yttre fond			-332 225	332 225	
Disposition av föregående års resultat:				-96 204	96 204
Årets resultat					-877 970
Belopp vid årets utgång	28 520 879	3 034 534	81 775	-654 567	-877 970

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,15	2015-10-30	2 850 000	2 850 000
Stadshypotek	2,41	2016-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2,41	2016-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek			0	2 000 000
			6 850 000	8 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			28 500	0

VB SS TW BS

Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	12 000	12 000
Upplupen kostnad vatten	0	1 788
Upplupen kostnad el	4 999	5 043
Upplupen kostnad värme	33 181	35 790
Upplupen räntekostnad	5 730	10 264
Upplupen kostnad ombyggnad fjärrvärme	332 225	0
	388 135	64 885

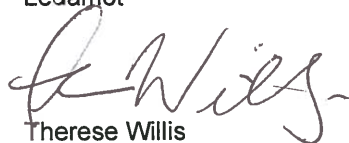
Johanneshov den 30,3 2016



Britta Grönlund
Ledamot



Victor Bogestedt
Ledamot



Therese Willis
Ledamot



Henrik Eriksson
Ledamot



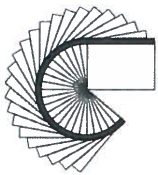
Sara Stappe
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 25,4 2016



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Safiren 1618
Org.nr. 769617-7935

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren 1618 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.

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.

Grund för uttalande med reservation

Styrelsen har, vilket framgår av årsredovisningens förvaltningsberättelse samt not till eget kapital, valt att lösa upp det bundna egna kapitalet uppskrivningsfond mot fritt eget kapital. En ekonomisk förening kan inte använda uppskrivningsfond för att täcka förluster

Uttalande med reservation respektive uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i stycket "Grund för uttalande med reservation", 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 Safiren 1618 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.

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 ersättningsskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 2016-04-25

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor