

Årsredovisning för

Brf Föreläsningen 9

716418-2391

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 9 (716418-2391) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förbättringsåtgärder på yttertak genomfördes under sommaren 2015.
Ny gräsklippare inköpt, förbättringar i gemensamma trädgården.
Byte av vitvaror i hyreslägenhet.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2015	Yttertak
2013	Fönster
2012	Tvättmaskiner
2009	Fjärrvärme
1993	Stambyte
1986	Fasader

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-19. På stämman deltog 12 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Föreläsningen 9 i Stockholms Kommun omfattande adresserna Ulricehamnsvägen 26-28 samt Alingsåsvägen 54-56. Bostadsrättsföreningen BRF Föreläsningen byggdes år 1946. Marken innehas med tomträtt.

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

Besiktning av fastigheten utfördes senast 2015.

Av föreningens 24 medlemslägenheter har 1 överlåtits under året. Föreningen upplåter 1 bostad och 1 lokal med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total Yta
23	Bostadsrättslägenheter	1242 m2
1	Hyseslägenhet	54 m2
1	Bostadsrättslokal	54 m2
1	Hysesrättslokal	54 m2

På föreningens fastighet finns 7 parkeringsplatser och 4 garageplatser varav alla hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Inga-Britt Claesson	Ordförande
Eva Hamberg	Sekreterare
Patrik Lindahl	Kassör
Linnea Lundby	Ledamot
Ann-Sofie Skoglund Marouf	Ledamot
Mårten Maars	Suppleant
Alessandro Di Mauro	Suppleant

Föreningens firma tecknas av samtliga medlemmar i föreningens styrelse, varav minst två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit BoRevision, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lina Aronsson och Annika Roos.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1179	1118	1057	1019	992
Rörelseresultat (tkr)	22	106	-41	-25	40
Res. efter fin. Poster (tkr)	-50	28	-122	-133	-71
Balansomslutning (tkr)	3563	3686	3650	3812	3877
Soliditet (1)	20,3%	21%	20%	22,8%	26,6%
Likviditet (2)	342,6%	302%	286%	224%	151%
Årsavgift, kr/kvm	755	719	672	644	629
Driftkostnad kr/kvm	580	558	538	548	544
Ränta kr/kvm	52	57	58	88	89
Underhållsfond, kr/kvm (3)	15	7	7	64	32
Lån, kr/kvm	1840	1882	1925	2176	2015

(1) Eget kapital/balansomslutning, (2) Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder, (3) Fond för yttre underhåll/kvadratmeter

Avgifter och hyror

Senaste höjningen av avgifterna skedde 2015-01-01. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostadsrättslägenheter till ca: 755 kr. per kvm. Inga nya avgiftsförändringar planeras i dagsläget.

Kommentar till årets resultat

Resultatet för 2015 belastas av underhållskostnader om ca: 128 tkr, merparten av denna kostnad utgörs av reovering av yttertak. Styrelsens bedömning är dock att den höjning av avgiften som genomförts i början av 2015 är tillräcklig för att täcka föreningens kostnader i nuläget.

Med fortsatt relativt låga avgifter och relativt låga lån är föreningen väl rustad för framtiden och attraktiv för nya medlemmar.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-50 410
Balanserat resultat	<u>-1 233 481</u>
	-1 283 891

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	5 657
Balanseras i ny räkning	<u>-1 289 548</u>
	-1 283 891

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

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	1 179 234	1 118 142
Övriga rörelseintäkter		4 320	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 183 554</u>	<u>1 118 142</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-942 220	-786 820
Övriga externa kostnader	3	-5 413	-5 313
Personalkostnader och arvoden	4	-18 609	-23 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 225	-195 225
Summa rörelsekostnader		<u>-1 161 467</u>	<u>-1 011 267</u>
Rörelseresultat		<u>22 087</u>	<u>106 875</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	1 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 511	-80 354
Summa finansiella poster		<u>-72 497</u>	<u>-79 264</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-50 410</u>	<u>27 611</u>
Resultat före skatt		<u>-50 410</u>	<u>27 611</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-50 410</u>	<u>27 611</u>

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	2 609 988	2 790 591
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	79 724	94 346
Summa materiella anläggningstillgångar		2 689 712	2 884 937
Summa anläggningstillgångar		2 689 712	2 884 937
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 948	5 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 330	44 630
Summa kortfristiga fordringar		62 278	49 658
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		810 721	751 806
Summa kassa och bank		810 721	751 806
Summa omsättningstillgångar		872 999	801 464
SUMMA TILLGÅNGAR		3 562 711	3 686 401



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 987 649	1 987 649
Fond för yttre underhåll		21 169	15 512
Summa bundet eget kapital		2 008 818	2 003 161
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 233 481	-1 255 435
Årets resultat		-50 410	27 611
Summa ansamlad förlust		-1 283 891	-1 227 824
Summa eget kapital		724 927	775 337
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 583 000	2 643 000
Summa långfristiga skulder		2 583 000	2 643 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		60 000	60 000
Leverantörsskulder		33 174	56 736
Skatteskulder		1 412	788
Övriga skulder		120	5 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 078	144 840
Summa kortfristiga skulder		254 784	268 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 562 711	3 686 401

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	3 000 000	3 000 000

Ansvarsförbindelser

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

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 (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2,0	2,0%
Stambyte	2,0	2,0
Fasadrenovering	2,5	2,5
Markanläggning	5,0	5,0
Inventarier	10,0-20,0	10,0-20,0
Källsorteringskärl + belysning	10,0	10,0

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	938 784	892 750
Hyror	220 668	220 941
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 782	4 441
Övriga hyresintäkter	12 000	10
	1 179 234	1 118 142

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	65 794	71 462
Tillsyn, besiktning, kontroller	1 543	26 957
Trädgårdsskötsel	55 873	56 894
Snöröjning	8 560	-
Reparationer	21 301	27 164
Ei	29 462	31 518
Uppvärmning	220 333	224 354
Vatten	39 555	38 332
Sophämtning	28 681	23 594
Försäkringspremie	37 969	36 213
Tomträttsavgäld	76 500	66 000
Fastighetsavgift bostäder	29 832	29 208
Fastighetsskatt lokaler	7 440	7 440
Övriga fastighetskostnader	19 142	6 073
Kabel-tv/Bredband/IT	83 737	57 424
Revisionsarvode	14 625	15 250
Förvaltningsarvode ekonomi	56 976	55 232
Panter och överlåtelser	7 781	4 441
Övriga externa tjänster	9 241	9 264
	814 345	786 820
Underhåll		
Övrigt	127 875	-
	127 875	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	942 220	786 820

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Konsultarvode	5 413	5 313
Summa	5 413	5 313

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	15 000	19 000
Sociala kostnader	3 609	4 909
	<u>18 609</u>	<u>23 909</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 939 570	1 939 570
-Ombyggnad	4 642 793	4 642 793
-Mark	-	-
-Markanläggning	20 625	20 625
	<u>6 602 988</u>	<u>6 602 988</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 812 397	-3 631 794
-Årets avskrivning enligt plan	-180 603	-180 603
	<u>-3 993 000</u>	<u>-3 812 397</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 609 988	2 790 591
Taxeringsvärde		
Byggnader	11 091 000	11 091 000
Mark	8 083 000	8 083 000
	<u>19 174 000</u>	<u>19 174 000</u>
Bostäder	18 400 000	18 400 000
Lokaler	744 000	744 000
	<u>19 144 000</u>	<u>19 144 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	358 778	358 778
	<u>358 778</u>	<u>358 778</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-264 432	-249 810
-Årets avskrivning enligt plan	-14 622	-14 622
	<u>-279 054</u>	<u>-264 432</u>
Redovisat värde vid årets slut	79 724	94 346

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	1 121	2 145
Avräkningskonto Fastighetsägarna	809 600	749 661
Summa	810 721	751 806

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	1 987 649	15 512	-1 255 435	27 611	696 135
Disposition enligt stämmobeslut		5 657	21 954	-27 611	
Årets resultat				-50 410	-50 410
Belopp vid årets utgång	1 987 649	21 169	-1 233 481	-50 410	
	Totalt bundet eget kapital 2 008 818		Total ansamlad förlust -1 283 892		724 926

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

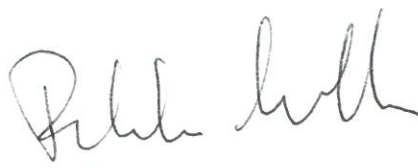
<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Stadshypotek	2016-12-01	2,23%	1 140 000		1 200 000
Stadshypotek	2016-12-01	3,09%	1 503 000		1 503 000
			2 643 000		2 703 000
Nästa års amortering			-60 000		-60 000
			2 583 000		2 643 000

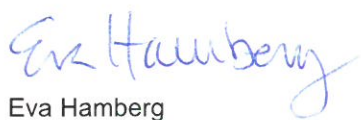
Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 2 343 000 kronor

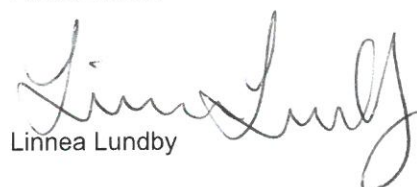
Underskrifter

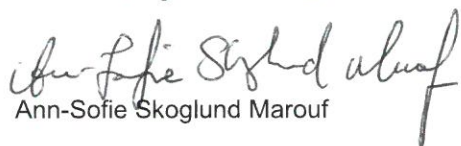
Johanneshov 2016-04-03


Inga-Britt Claesson


Patrik Lindahl


Eva Hamberg


Linnea Lundby


Ann-Sofie Skoglund Marouf

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-10



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Föreläsningen 9, org.nr. 716418-2391.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Föreläsningen 9 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 revisionsssed 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 och kassaflöden 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 Föreläsningen 9 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-10

Jörgen Götehed

BoRevision AB