

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- tilläggsupplysningar	7
- underskrifter	9

4

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-27. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-06-27 hos Bolagsverket och den ekonomiska planen registrerades 2004-08-18.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Tobit Collmar

Hanna Josefin Eriksson

Cecilia Mille

Linda Nilsson

Suppleant:

Joakim Hagberg

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015. Extra stämma hölls 7 juni.

Styrelsen har under årets avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871, sedan 1 januari 2012.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, representeras av auktoriserad revisor Niklas Jonsson.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 6 st lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Konstgjutaren 1 i Johanneshov. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar och markplan. Markareal för tomten uppgår till

2 168 kvadratmeter. Fastigheten består av 32 st bostadslägenheter varav en av lägenheterna är upplåten med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 652 kvadratmeter.

Fastigheten bebyggdes 1945.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till gasnätet. Ventilation är självdrag.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa, Stockholm.

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 9 843 523 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 25 000 000 kronor enligt den ekonomiska planen fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	13 200 000	11 800 000	25 000 000

Fastighetens tekniska status:

Till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nedanstående åtgärder har genomförts i enlighet med tidigare underhållsplan.

Åtgärd :	År	Kommentar
Indragning av Fiberanslutning	2014	Se vidare väsentliga händelser
Översyn EL och Belysning	2014	Se vidare väsentliga händelser

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har vi tecknat ett avtal med en teknisk förvaltare, Jensen Drift och Underhåll AB, och åtgärdat flera problem i huset. Till exempel har vi reparerat läckor i taket, vidtagit åtgärder mot råttor i källaren, och lagat en värmepump. Vi har också amorterat drygt en halv miljon kronor på föreningens lån.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 38 medlemmar. Medlemsantalet 2014-12-31 var 44.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 364 089	1 367 177	1 369 280	1 370 353
Resultat efter finansiella poster	146 825	172 650	126 483	-31 894
Soliditet (%)	66,10	64,89	63,7	63,3
Balansomslutning	29 771 075	30 099 877	30 375 174	30 403 382
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	5 962	6 276	6 584	6 584
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	3,37	3,67	3,74
Årsavgift per kvm	800	800	800	800

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 590 754
Årets resultat	146 825
	-4 443 929

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond (0,3% av tax.värdet)	75 000
Balanseras i ny räkning	-4 518 929
	-4 443 929

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

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 364 089	1 367 177
Övriga rörelseintäkter		13 551	83 415
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 377 640	1 450 592
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-682 776	-597 253
Personalkostnader		-50 464	-50 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-272 814	-272 814
Summa rörelsekostnader		-1 006 054	-920 532
Rörelseresultat		371 586	530 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 050	-357 635
Summa finansiella poster		-224 761	-357 410
Resultat efter finansiella poster		146 825	172 650
Resultat före skatt		146 825	172 650
Årets resultat		146 825	172 650

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

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

Byggnader och mark	3	28 619 621	28 876 595
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>126 720</u>	<u>142 560</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		28 746 341	29 019 155

Summa anläggningstillgångar

28 746 341

29 019 155

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		31 022	30 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>29 634</u>	<u>42 288</u>
Summa kortfristiga fordringar		60 656	73 092

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>964 078</u>	<u>1 007 630</u>
Summa kassa och bank		964 078	1 007 630

Summa omsättningstillgångar

1 024 734

1 080 722

SUMMA TILLGÅNGAR

29 771 075

30 099 877

Brf Bildhuggaren 25-29

Org.nr. 769609-7489

BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	19 284 250	19 284 250
Upplåtelseavgifter	4 503 550	4 503 550
Fond för yttre underhåll	337 200	262 200
Summa bundet eget kapital	24 125 000	24 050 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 590 754	-4 688 404
Årets resultat	146 825	172 650
Summa fritt eget kapital	-4 443 929	-4 515 754

Summa eget kapital

19 681 071	19 534 246
------------	------------

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	9 843 523	10 367 257
Summa långfristiga skulder	9 843 523	10 367 257

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	67 996	55 322
Övriga skulder	5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	173 485	138 052
Summa kortfristiga skulder	246 481	198 374

8

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 771 075	30 099 877
------------	------------

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckning	12 900 000	12 900 000
Summa ställda säkerheter	12 900 000	12 900 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

9

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisningsprinciper**

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

Värderingsprinciper**Materiella anläggningstillgångar****Tillämpade avskrivningstider:**

	Antal år
Byggnader	200
Fastighetsförbättringar	43,5
Markanläggningar	20
Inventarier	10

Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter bostäder	76 452	76 452
	Hysesintäkter lokaler momsfri	14 808	14 808
	p-platser	23 800	23 800
	Årsavgifter bostäder	1 249 029	1 252 118
		1 364 089	1 367 178

Not 2	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Elavgifter för belysning	18 963	22 083
	Uppvärmning	230 729	239 932
	Sophantering/Renhållning	21 338	20 527
	Vatten och avlopp	35 934	41 718
	Lokalvård	26 754	28 009
	Rep/underhåll av fastighet	68 842	23 501
	Fastighetsskatt	38 944	38 944
	Fastighetsförsäkringar	24 097	5 844
	Trädgårdskostnader	4 200	8 955
	Förbrukningsmaterial	6 347	1 260
	Möteskostnader	3 429	1 780
	Kontorsmateriel	0	2 548
	Mobiltelefon	891	1 204
	KabelTV	26 832	12 924
	Bredband /Datakommunikation	89 019	47 420
	Postbefordran	420	320
	Revisionsarvoden	23 125	33 150
	Redovisningstjänster	51 075	49 328
	Bankkostnader	5 362	4 736
	Övriga externa tjänster	6 475	13 070
		682 776	597 253

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31		
	Ingående anskaffningsvärden	31 512 735	31 512 735		
	Utgående anskaffningsvärden	31 512 735	31 512 735		
	Ingående avskrivningar	-2 636 140	-2 379 166		
	Årets avskrivningar	-256 974	-256 974		
	Utgående avskrivningar	-2 893 114	-2 636 140		
	Redovisat värde	28 619 621	28 876 595		
	<i>Taxeringsvärden</i>				
	Mark	11 800 000	11 800 000		
	Byggnader	13 200 000	13 200 000		
		25 000 000	25 000 000		
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31		
	Ingående anskaffningsvärden	158 400	0		
	Inköp	0	158 400		
	Utgående anskaffningsvärden	158 400	158 400		
	Ingående avskrivningar	-15 840	0		
	Årets avskrivningar	-15 840	-15 840		
	Utgående avskrivningar	-31 680	-15 840		
	Redovisat värde	126 720	142 560		
Not 5	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31		
	OwnIt data	0	11 456		
	.Se data	0	280		
	Canal digital, Kabel-TV	6 708	6 708		
	Stockholm Vatten	0	3 081		
	Ekonomisk förvaltning	3 233	3 231		
	Trygg Hansa försäkring	19 693	17 532		
		29 634	42 288		
Not 6	Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
	Belopp vid årets ingång	19 284 250	4 503 550	262 200	-4 515 754
	Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
	Avsättning yttre fond			75 000	-75 000
	Årets resultat				146 825
	Belopp vid årets utgång	19 284 250	4 503 550	337 200	-4 443 929

ILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Förfallotider skulder

Föreningens Låneskulder per 2015-12-31 är 9 843 523 kronor.
Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 3 626 000 är placerat till en fast ränta av 3,78% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2016-03-04.

Lån 2: 3 116 233 är placerat till en fast ränta av 1,33% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2016-03-04.

Lån 3: 3 101 290 är placerat till en fast ränta av 1,33% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2016-03-04.

Under 2015 har amorteringar gjorts med 509 767kr.

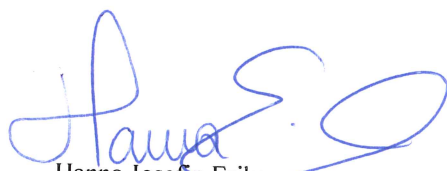
Not 8 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	104 178	65 571
Fortum el	1 514	1 971
Fortum värme	31 360	38 433
Stockholm Vatten avfall	5 205	4 202
Revisionsarvode	25 500	27 875
Bredband Ownit	5 728	0
	173 485	138 052

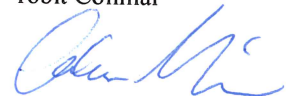
Johanneshov 2016-05-28



Tobit Collmar



Hanna Josefina Eriksson



Cecilia Mille

Linda Nilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29, org. nr 769609-7489

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bildhuggaren 25-29 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-05-30

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor