

ÅRSREDOVISNING


för

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	11



Brf Flustret 19
Org.nr. 769603-7667

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen i bostadsrättsföreningen BRF Flustret 19 lämnar följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2015.

Vid föreningsstämman 2015-04-23 fick styrelsen följande sammansättning:

Maria Smirnoff Klasell, ordförande
Dick Sundström, ledamot
Gösta Svensson, ledamot
Daniel Jerresand, ledamot
Pär Habicht, ledamot
Viveca Sundström, suppleant
Sofia Sötterman suppleant
Anton Månsson, suppleant

Historik

Föreningen bildades som intresseförening i juli 1999 och husen förvärvades i juni 2010.

I samband med köpet gjordes en oberoende besiktning, som visade ett renoveringsbehov på c:a 17 miljoner kronor. En åtgärdsplan upprättades och har till dagsdatum åtgärdats med c:a 12 miljoner kronor. Bl.a. har fasaderna putsats om, balkonger renoverats, säkerhetsutrustning på tak installerats, 2 st. nya hissar har installerats, samtliga fönster i fastigheterna har bytts ut, renovering av tvättstugor, byte av trapphusbelysning, renovering av badrum enligt särskild plan, delvis isolering av vindar samt löpande underhåll av pumpar och fläktar.

Kommande större renoveringar omfattar utbyte av husens elinstallationer samt renovering av stående avloppsstammar (s.k. relining)

Hela åtgärdsprogrammet beräknas vara klart år 2022.

Revisor

Margareta Kleberg, extern revisor.

Valberedning

Daniel Artz sammankallande
Cecilia Törnblom Suppleant
Rikard Kreutzer ledamot

Fastighetsskötare

Peter Brambäck ab

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 9 st. ordinarie styrelsemöten och ett flertal arbetsmöten.

Redovisningsmetod

Fr.o.m. jan.2014 har Bokföringsnämnden bestämt att alla företag inkl. bostadsrättsföreningar måste ansluta till nya redovisningsmetoder K2 eller K3. För Flustret 19 gäller K3 då det mest gynnar föreningar med stort renoverings behov. En nackdel är att resultatet kommer att påverkas negativt då avskrivningarna ingår i resultatet på sista raden i bokslutet.

Årets driftresultat

Om man exkluderar årets avskrivningar från det redovisade resultatet blir årets driftresultat plus 80 449 kronor vilket kan betecknas som ett väl balanserat resultat för BRF Flustret 19.

Föreningens lån

Föreningen har två st. lån på vardera 8 474 000 kr samt ett lån på 6 000 000 kr och ytterligare ett lån på 1 473 798 kr. Lånen är placerade hos SEB. Båda lånen på 8 474 000 kommer att omsättas i juni månad 2016. Ett lån på 1 473 796 kr har amorterats i december 2015.

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

Försäkringar

Nuvarande försäkring i Folksam upphör i april 2016. Ny försäkring kommer att upphandlas tillsammans med Bolander & co (försäkringsagent). Den nya försäkringen skall även innefatta kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Stadgeändringar

Under året har ett antal stadgeändringar röstats igenom. Ändringarna är anpassningar till omvärden och för att underlätta styrelsens arbete. Se protokoll från årsstämma.

Verksamhet

Dags att summera ännu ett år. En förenings verksamhet bygger på att ideella krafter kommer och går och drar verksamheten framåt. Sammanfattningsvis har det fungerat bra under året, men styrelsen önskar att fler medlemmar vill engagera sig i styrelsens arbete för att så småningom själva ingå i styrelsen. Detta är extra viktigt kommande år då fler av de äldre styrelsemedlemmarna planerar att avgå.

Under det gångna året har arbetet med renoveringsplanen fortsatt med huvudsaklig inriktning på fortsatt renovering av stammar och badrum. Arbetet med att effektivisera föreningens förbrukning av energi har påbörjats i samarbete med Solna kommun

Styrelsens uppdrag av årsstämman 2014

Vid årsstämman 2014 fick styrelsen i uppdrag att om möjligt höja inomhustemperaturen för vissa lägenheter Gustafsvägen 12. För de mindre lägenheterna har element tagits bort i samband med renovering/ombyggnad genom åren. Dessutom är ytterväggen vid balkongen dåligt isolerad. Därför har det varit svårt att höja innetemperaturen. Efter vissa justeringar i husets värmecentral samt korrigering av temperaturgivare utomhus så har vi lyckats höja temperaturen med ca 1 till 2 grader inomhus för hela fastigheten. Under året har vindarna delvis isolerats som ett led i detta arbete.

Ny hemsida

Föreningen har lagt upp en ny hemsida (www.flustret19.se).

Stam och badrumsrenovering

Fortsätter enligt plan. Under året har 3 st. badrum renoverats. Totalt har nu 23 st. badrum renoverats. En ny fuktkontroll av samtliga lägenheter och lokaler kommer att genomföras under 2016.

Tvättstugor

Arbetet med att underhålla och förnya maskinparken fortsätter. 2015 har tvättstugan Gustafsvägen 14 fått två st. nya tvättmaskiner. Samtliga åtgärder enligt besiktningssprotokoll vid köpet av husen, har nu genomförts.

OVK besiktning

Uppföljning pågår och kommer att slutföras under 2016

Utbyggnad av vinden

Inga aktiviteter pågår för närvarande. Tidigare intressenter har tackat nej pga. dålig ekonomi i projektet.

Brandvarnare

Arbetet med att kontrollera och vid behov byta ut samtliga brandvarnare har påbörjats och kommer att slutföras under 2016.

Hissar

Två st. nya hissar har installerats i Gustafsv.10 och 12. Installationen omfattar nya hisskorgar med säkerhetsdörrar, nya linor, nya hissmotorer och nytt styrsystem.

Försäljning av tidigare hyreslägenheter Gustafsvägen 14 b 2 tr. och Gustafsvägen 12 1 tr.

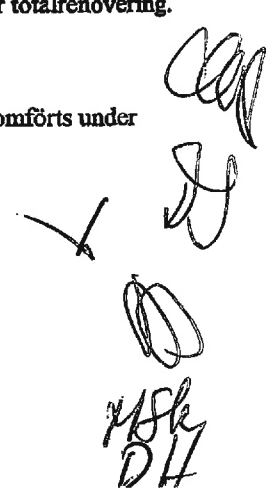
Lägenheten efter bortgångne Solveig Jäger Brauwer har totalrenoverats och sålts för 3 720 000 kr brutto efter totalrenovering. Tidigare hyresgästen Peter Swärd har köpt sin lägenhet för 2 300 000 kr.

Aktiviteter

På initiativ av några boende har en trevlig uteplats iordningställt på gården gv, 10. En medlemsträff har genomförts under sommaren, två infoträffar har arrangerats för nya medlemmar.

Klotter

Vid sex tillfällen har klottrare kladdat ner vårt fina hus, så onödigt!



Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

Åtgärder för att minska energikostnader

Styrelsen har varit i kontakt med Solna stads energisparrådgivare för att se över vad som kan göras för att spara energi, och därmed minska energi kostnaderna (vatten, el och värme). En åtgärdsplan kommer att presenteras till våren 2016.

Energiinvesteringar kostar en del pengar men målsättningen är att dessa skall vara betalda på 5 – 6 år. Medlemmarna kan också själva bidra genom att inte ha onödigt varmt i lägenheten samt spara på varmvattnet.

Äkta förening

Föreningen är i nuläget en "äkta förening" och styrelsen kommer att kontakta en konsult under året för att se vilka möjligheter som finns att hyra ut, alternativt bygga om lokalen.

Andrahandsuthyrning

Fyra st. bostadsrätter är för närvarande uthyrda i 2:a hand med styrelsens medgivande. Enligt stadgeändring 2015 har föreningen rätt att ta ut en administrativ kostnad på 4 400:- /år och lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi sköts av Nordstaden i Stockholm ab.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (tidigare SBC) som erbjuder hjälp i b.la. juridiska frågor och konsultuppdrag.

Konsultuppdrag

Föreningen har under året anlitat Lars Svensson Råsunda bygghantverk AB som rådgivare i tekniska frågor och som besiktningsman. Vi har också anlitat Helena Nelson Bülow i juridiska frågor och som ordförande på årsstämman samt Bolander & son i försäkringsfrågor.

Avliden under året

Hyresgästen Solveig Jäger Brouwer Gustafsvägen 14 b2 tr. avled under året.

Medlemmar

Vid årsskiftet hade föreningen 39 bostadsrätter och 4 hyresrätter. Sju medlemmar har sålt under året och föreningen har sålt två lägenheter. Därmed har vi fått 12 st. nya medlemmar under året, vilket gör att vi totalt har 57 medlemmar varav 39 st. är röstberättigade d.v.s. en per lägenhet.

Nya hyresgäster är Helena Westberg/ Simon Ohlsson Gustafsvägen 10 1 tr.

Flerårsjämförelse*

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 566 329	2 585 325	2 562 750	2 517 087	2 430 233
Res. efter finansiella poster	-1 252 137	-1 204 901	-750 762	-206 266	102 031
Balansomslutning	78 283 720	73 129 284	74 172 025	73 673 703	73 316 192
Soliditet (%)	69,98	65,18	65,88	67,35	67,96
Kassalikviditet (%)	1 202,40	144,68	188,00	361,88	1 087,10

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

✓
OK
D
O
MS
DK

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat

-2 491 959

reservering till yttre fond

-183 300

årets resultat

-1 252 137

-3 927 396

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

-3 927 396

-3 927 396

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

X

Handwritten signature

Handwritten signature

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>2 566 329</u> 2 566 329	<u>2 585 325</u> 2 585 325
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-607 451	-575 277
Drift	2	-722 892	-740 526
Administrationskostnader	3	-279 157	-265 745
Fastighetskatt		-152 469	-151 351
Avskrivningar	4,5	<u>-1 332 586</u> -3 094 555	<u>-1 284 269</u> -3 017 168
Rörelseresultat		-528 226	-431 843
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 842	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-726 753</u> -723 911	<u>-773 058</u> -773 058
Resultat efter finansiella poster		-1 252 137	-1 204 901
Årets resultat		<u>-1 252 137</u>	<u>-1 204 901</u>



Brf Flustret 19
Org.nr. 769603-7667

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader och mark
Maskiner och inventarier

Not

2015-12-31

2014-12-31

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar
Övriga fordringar
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

4
5

71 516 274
207 649
71 723 923

71 723 923

17
61 739
61 756

6 498 041
6 498 041

6 559 797

78 283 720

71 490 487
132 019
71 622 506

71 622 506

8
362 511
362 519

1 144 259
1 144 259

1 506 778

73 129 284

Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatser

Upplåtelseavgifter

Yttre fond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital**Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar

Ansvarsförbindelser

Not

2015-12-31

2014-12-31

6

7

8

52 840 163

5 054 688

822 508

58 717 359

-2 675 259

-1 252 137

-3 927 396

54 789 963

22 948 202

22 948 202

130 557

7 100

32 255

375 643

545 555

78 283 720

25 422 000

25 422 000

Inga

48 399 962

1 118 635

639 208

50 157 805

-1 287 058

-1 204 901

-2 491 959

47 665 846

24 422 000

24 422 000

222 208

167 875

22 472

628 883

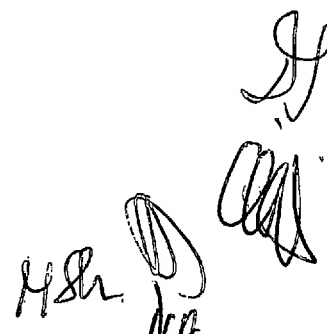
1 041 438

73 129 284

25 422 000

25 422 000

Inga



Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. (K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits. Föreningen periodiserar hyror och avgifter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Byggnaden har delats upp på komponenter stomme, balkonger, fasad, fönster och tak. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Övrigt byggnad	35-50
Inventarier, verktyg och maskiner	10

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter, bostäder	411 451	475 087
	Hysesintäkter, lokaler	920 377	926 129
	Årsavgift, bostäder	1 161 088	1 110 414
	Årsavgift, garage/p-platser	47 300	47 520
	Övrigt	26 113	26 176
		<u>2 566 329</u>	<u>2 585 326</u>
Not 2	Drift	2015	2014
	El	78 528	81 896
	Fjärrvärme	444 071	452 916
	Vattenavgifter	61 087	70 009
	Sopor	72 968	70 884
	Fastighetsförsäkring	53 739	50 685
	Kabel-tv	7 249	7 304
	Övrigt	5 250	6 832
		<u>722 892</u>	<u>740 526</u>

MSH
MSH
MSH

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Administrationskostnader	2015	2014
Kameral förvaltning	72 997	59 438
Revisionsarvode	32 522	16 750
Övriga kostnader	71 384	88 354
Styrelsearvode	<u>102 254</u>	<u>101 203</u>
	279 157	265 745

Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	49 076 618	48 732 205
Inköp	1 332 508	344 413
Mark	<u>24 992 730</u>	<u>24 992 730</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 401 856	74 069 348
Ingående avskrivningar	-2 578 860	-1 305 965
Årets avskrivningar	<u>-1 306 722</u>	<u>-1 272 895</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 885 582</u>	<u>-2 578 860</u>
Utgående redovisat värde	71 516 274	71 490 488
Redovisat värde byggnader	46 523 544	46 497 758
Redovisat värde mark	<u>24 992 730</u>	<u>24 992 730</u>
	71 516 274	71 490 488

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	61 102 000	61 102 000
varav byggnader:	30 082 000	30 082 000

Not 5 Maskin och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	157 146	113 738
Inköp	<u>101 494</u>	<u>43 408</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 640	157 146
Årets avskrivningar	<u>-25 864</u>	<u>-11 374</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-50 991</u>	<u>-25 127</u>
Utgående redovisat värde	207 649	132 019

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	48 399 962	1 118 635	639 208	-2 491 960
Förändring under året	4 440 201	3 936 053		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			183 300	-183 300
Årets resultat				<u>-1 252 137</u>
Belopp vid årets utgång	52 840 163	5 054 688	822 508	-3 927 397

Not 7 Fastighetslån		2015-12-31	2014-12-31
<i>Lån</i>	<i>Ränta</i>		
SEB, 32437370, 2019-07-28	1,69%	6 000 000	6 000 000
SEB, 32437400, 2016-06-28	2,77%	8 474 101	8 474 101
SEB, 32437435, 2016-06-28	3,91%	8 474 101	8 474 101
SEB, 36376449, 2015-06-28	1,29%	<u>0</u>	<u>1 473 798</u>
		22 948 202	24 422 000

Brf Flustret 19
Org.nr. 769603-7667

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	171 096	141 656
	Revisor	22 000	22 000
	Räntor	3 380	9 876
	Drift	65 167	125 351
	Övrigt	114 000	330 000
		<hr/> 375 643	<hr/> 628 883

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Solna 2016-03-08

M. Smirnof Klasell

Maria Smirnof Klasell

Daniel Jerresand

Dick Sundström

Gösta Svensson

Pär Habicht

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 mars 2016

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Flustret 19

769603-7667

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision årsredovisningen för Brf Flustret 19 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.

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.

✓

K
L
E
B
E
R
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B

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 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 revisions sed 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.

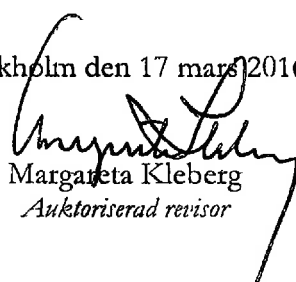
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid 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 den 17 mars 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G
R
E
V
I
S
I
O
N
A
B