

Årsredovisning för
Brf Violen i Midsommarkransen
769621-4308

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Violen i Midsommarkransen, 769621-4308 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Johan Östli, ordförande
Agneta Hellström
Johan Karlgrund, kassör
Nikola Mladenovic
Johanna Nilsson, sekr

Suppleanter:

Daniel Carlin
Sirpa Tervanen

Ordinarie revisor är Ola Trané, suppleant Joakim Mattsson. Båda är från BoRevision AB.

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-06.

Styrelsen har under året genomfört såväl protokollförda styrelsemöten som ett antal arbetsmöten.

Föreningen äger fastigheterna Violen 4 och 5 i Stockholm som båda under åren 2011-2013 genomgick totalrenoveringar.

Fastigheterna inrymmer totalt 69 lägenheter och en kommersiell lokal som är uthyrd till ett bageri med servering. Därutöver finns i fastigheterna två tvättstugor samt gästrum och fritidslokal. Dessutom har föreningen 10 p-platser för uthyrning. Av de 69 lägenheterna är 68 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

I samråd med föreningens revisor, har hyresrätten i årets bokslut omklassificerats och insatsen på 2 590 000 kr bokats bort mot föreningens egna kapital. Hyresrätten är alltså nu i stället en dold tillgång i föreningens bokslut.

I samband med renoveringen av fastigheterna 2011-2013, genomförde föreningen en investering på 623 000 kr i den kommersiella lokalen. Denna investering skrivs av på fem år.

Såväl den uteblivna insatsen för hyresrätten som investeringen i den kommersiella lokalen har lånefinansierats. De därmed tillkommande räntekostnaderna finansieras med högre hyresintäkter än vad som framgår av föreningens ekonomiska plan.

Föreningens anläggningstillgångar efter avskrivningar uppgår till 142,7 mkr.

Föreningens tillgångar har i första hand finansierats med medlemmarnas insatser, vilka tillsammans utgör föreningens egna kapital. På grund av de nya avskrivningsreglerna, med krav på linjära avskrivningar, har det egna kapitalet under de senaste två verksamhetsåren minskat med 1,5 mkr till 103,6 mkr.

Föreningens långfristiga banklån enligt ekonomisk plan uppgår till 36 750 000 kr och är amorteringsfritt. Det löper till en bunden ränta på 3,18 % (den ekonomiska planen förutsatte 4,0 %). Ett mindre lån på 3 250 000 kr har, som nämnts ovan, upptagits för att finansiera föreningens hyresrätt samt investeringen i den uthyrda lokalen. Även detta lån, som löper till en bunden ränta på 3,04 %, är amorteringsfritt.

Båda lånen finns hos Swedbank och skall båda omsättas under 2016, vilket kan väntas medföra en inte oväsentlig sänkning av föreningens räntekostnader.



Mälarfastigheter i Stockholm AB har under året anlåtats för såväl ekonomisk som teknisk förvaltning och vissa skötseluppgifter. Fr o m 2016 har förvaltningsuppdraget övergått till T & T Förvaltnings AB. I syfte att hålla nere föreningens driftskostnader, utför föreningen vissa skötseluppgifter i egen regi.

Brf Violen har sedan föreningen bildades ett bankkonto hos Swedbank. I december 2015 öppnades ett nytt bankkonto hos Handelsbanken. Detta till följd av att föreningens nya förvaltare har sina klientmedelskonton hos Handelsbanken. Av balansräkningen framgår att föreningens likviditet under året förstärktes från 981 tkr till närmare 1,4 mkr.

Föreningens intäkter från medlemmarnas avgifter och hyror uppgick under året till drygt 2,8 mkr, medan fastighetsdriften uppgick till närmare 1,3 mkr och räntenettet till knappt 1,4 mkr. Sammantaget innebar detta att driften av föreningen, före avskrivningar, redovisar ett överskott på 189 467 kr (föregående år 491 240 kr). Det minskade överskottet beror till en del på att vissa kostnader som tagits 2015, skulle ha belastat föregående verksamhetsår.

De avskrivningsregler som tillämpas fr o m 2014 innebär att föreningen, i likhet med alla andra bostadsrättsföreningar, skall göra s k linjära avskrivningar, i stället för progressiva. Det innebär att byggnaderna skall skrivas av med lika stora belopp varje år.

Brf Violen har valt att årligen skriva av värdet på byggnaderna på 120 år. Vi följer därvid rekommendationer från några av de ledande organisationerna på bostadsrättsmarknaden.

Dessa avskrivningsregler innebär att bostadsrättsföreningar, med stora anläggningstillgångar, tvingas redovisa underskott på sista raden. För Brf Violen innebär detta inte något problem med tanke på föreningens stora egna kapital. Underskottet balanseras i ny räkning.

Då Brf Violen under överskådlig tid kommer att redovisa förlust efter avskrivningar, är det viktigt att beakta vad som är avgörande för en sund ekonomi i en bostadsrättsförening.

Avskrivningarna är en kostnad i resultaträkningen, men innebär inte någon utbetalning. En sund ekonomi i bostadsrättsföreningen bygger på ett positivt kassaflöde och en stark kassalikviditet. Därför är Brf Violens styrelse angelägen om att säkerställa att inbetalningarna alltid med marginal överstiger utbetalningarna. För en fortsatt sund ekonomi i Brf Violen gäller alltså att beakta nivån på årsavgifterna samt föreningens driftskostnader, räntenetto, amorteringar samt fondavsättning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Brf Violen redovisar för 2015, före avskrivningar, ett överskott på 189 467 kr. Som också framgår av de efterföljande handlingarna, har likviditeten ökat från 981 386 kr till 1 378 388 kr. Föreningens lån är just nu amorteringsfria. De kommer båda att omsättas under 2016 till förväntat lägre räntekostnader.

Föreningens kassaflöde och likviditet är således de viktigaste faktorerna vid bedömning av bostadsrättsföreningens ekonomi. I beaktande av de senaste två årens positiva kassaflöde och en god kassa, i kombination med utsikterna att räntekostnaderna fr o m 2016 kommer att minska, valde styrelsen att gå in i nästa verksamhetsår med oförändrade månadsavgifter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början hade föreningen 87 medlemmar (i 68 bostadsrätter). Under året har 15 överlåtelse skett och vid räkenskapsårets slut hade föreningen 85 medlemmar (i oförändrat 68 bostadsrätter).



Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kkr 2012
Nettoomsättning	2 838	2 782	2 702	2 150
Resultat efter finansiella poster	-985	-684	125	-3
Soliditet, %	72	73	73	54
Årsavg/ kvm (kr/kvm)	828	800		
Lån/ kvm (kr/kvm)	13 205	13 205		
Ränta/ kvm (kr/kvm)	456	376		

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-556 980
årets resultat	-984 800
Totalt	-1 541 780
balanseras i ny räkning	-1 541 780
Summa	-1 541 780

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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, lagerförändring m.m.	2		
Nettoomsättning		2 837 685	2 781 535
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 837 685	2 781 535
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 124 349	-1 114 556
Övriga externa kostnader	4	-37 122	-17 892
Styrelsearvoden och sociala avgifter	5	-105 136	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 174 267	-1 175 351
Summa rörelsekostnader		-2 440 874	-2 327 512
Rörelseresultat		396 811	454 023
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 971	2 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 383 582	-1 141 009
Summa finansiella poster		-1 381 611	-1 138 134
Resultat efter finansiella poster		-984 800	-684 111
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-984 800	-684 111
Skatter			
Årets resultat		-984 800	-684 111

d

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	6,7,8,9	142 748 029	146 512 300
Summa materiella anläggningstillgångar		142 748 029	146 512 300
Summa anläggningstillgångar		142 748 029	146 512 300
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	48 326
Övriga fordringar		14 626	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 882	15 556
Summa kortfristiga fordringar		37 508	63 885
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 378 388	981 386
Summa kassa och bank		1 378 388	981 386
Summa omsättningstillgångar		1 415 896	1 045 271
SUMMA TILLGÅNGAR		144 163 925	147 557 571

9

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 135 000	107 725 000
Summa bundet eget kapital		105 135 000	107 725 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-556 980	127 131
Årets resultat		-984 800	-684 111
Summa Ansamlad förlust		-1 541 780	-556 980
Summa eget kapital		103 593 220	107 168 020
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	40 000 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		40 000 000	40 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 356	14 108
Skatteskulder		29 180	12 940
Övriga skulder		5 300	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		518 869	358 003
Summa kortfristiga skulder		570 705	389 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 163 925	147 557 571

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>		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 750 000	41 750 000
Summa ställda säkerheter	41 750 000	41 750 000

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Lokalinvesteringar	5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Fastighetens intäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyror bostäder	116 400	154 725
Hyror lokaler	201 396	201 396
Hyror p-platser	54 000	57 650
Hyror extra förråd och gästlägenhet	45 851	28 505
Avgifter medlemmar	2 420 038	2 339 259
Summa	2 837 685	2 781 535

Not 3 Förvaltningskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förvaltningskostnader	266 059	284 092
Klottersanering		1 125
Trappstädning	70 761	66 027
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 300	
Reparationer bostäder	39 121	17 453
Reparationer gemensamma utrymmen	16 292	13 050
Reparation fasad	-	5 515
Städdagar	12 673	
El, fastigheten	62 327	69 611
Uppvärmning, fjärrvärme	475 303	515 226
Vatten och avlopp	64 709	57 876
Sophämtning	27 843	23 586
Grovsopor	2 020	
Fastighetsförsäkring	27 350	36 319
Kabel-TV	22 760	26 736
Fastighetsskatt/avgift	30 831	-2 060
Summa	1 124 349	1 114 556

Not 4 Övriga kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsmaterial	1 890	4 062
Konstaterad förlust på förrådshyra	337	
Hemsida	394	
Ersättning till revisor	31 250	12 500
Bankkostnader	2 347	180
Övriga kostnader	904	1 150
Summa	37 122	17 892

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	80 000	15 000
Sociala kostnader	25 136	4 713
Summa	105 136	19 713

Av det redovisade styrelsearvodet på 80 000 kr, avser 30 000 kr föregående verksamhetsår. Det av årstämman för 2015 fastställda styrelsearvodet är 50 000kr. De redovisade sociala kostnaderna avser, i motsvarande proportion, såväl 2014 som 2015.

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Violen 4

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	80 673 056	80 673 056
	<u>80 673 056</u>	<u>80 673 056</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-589 856	
-Årets avskrivning enligt plan	-588 825	-589 856
	<u>-1 178 681</u>	<u>-589 856</u>
Redovisat värde vid årets slut	79 494 375	80 083 200
	-	-
Mark ingår med	10 013 000	
Taxeringsvärden		
Byggnad bostäder	24 400 000	24 400 000
Byggnad lokal	1 294 000	1 294 000
Mark bostäder	11 000 000	11 000 000
Mark lokal	165 000	165 000
	36 859 000	36 859 000

Not 7 Violen 5

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 801 595	63 801 595
	<u>63 801 595</u>	<u>63 801 595</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-460 895	
-Årets avskrivning enligt plan	-460 842	-460 895
	<u>-921 737</u>	<u>-460 895</u>
Redovisat värde vid årets slut	62 879 858	63 340 700
	-	-
Mark ingår med	8 500 000	
Taxeringsvärden		
Byggnad bostäder	21 000 000	
Mark bostäder	9 400 000	
	30 400 000	

Not 8 Lokalinvestering

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	623 000	623 000
	<u>623 000</u>	<u>623 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-124 600	
-Årets avskrivning enligt plan	-124 600	-124 600
	<u>-249 200</u>	<u>-124 600</u>
Redovisat värde vid årets slut	373 800	498 400
	-	-

Not 9 Violen 4

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 590 000	2 590 000
-Omklassificeringar	-2 590 000	
	<u>-</u>	<u>2 590 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	2 590 000

SUMMA

142 748 029 146 512 300

Not 10 Eget kapital

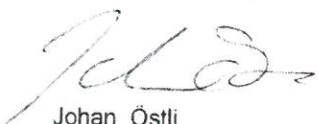
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	102 305 000	5 420 000	127 131	684 111
Omklassificering hyreslägenhet	-2 590 000			
Omföring av föreg års vinst			-684 111	-684 111
Årets resultat				-984 800
Vid årets slut	99 715 000	5 420 000	-556 980	-984 800

Not 11 Övriga långfristiga skulder

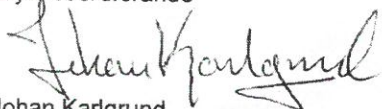
		<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Swedbank 3,18%	Lånet omsätts 2016-09-26	36 750 000	36 750 000
Swedbank 3,04%	Lånet omsätts 2016-01-27	3 250 000	3 250 000
		<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>

Underskrifter

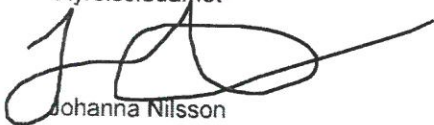
Stockholm 2016-04-28



Johan Östli
Styrelseordförande



Johan Karlgrund
Styrelseledamot



Johanna Nilsson
Styrelseledamot



Agneta Hellström
Styrelseledamot



Nikola Mladenovic
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-28 ⁰⁵⁻⁰³



Ola Trané
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen, org.nr. 769621-4308

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen 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.

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 förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Violen i Midsommarkransen för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 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 den 3 maj 2016



Ola Trané
BoRevision AB