

Årsredovisning för

Brf Enen 13

769615-9685

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

MF
AP SF
R
EJ
PE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Enen 13, 769615-9685 får härmed avge årsredovisning för för verksamhetsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2007-02-02 hos Bolagsverket. Föreningens firma är Brf Enen 13.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammanfattning:

Datum 9/6-2015

Jukka Virkamäki	Ledamot/Ordförande	2år
Asima Peksin	Ledamot/Kassör	2år
Peter Eriksson	Ledamot/Sekreterare	1år
Mats Forsén	Ledamot	1år
Ellinor Johansson	Ledamot/Ekonomi	1år
Bengt Kittel	Suppleant	1år
Per-Olof Byrén	Ledamot/ Vice Ordf	2år
Sara Forsén	Suppleant	1år

Ledamöter Datum / 11/6-2014 > 9/6-2015

Jukka Virkamäki	Ordförande 2 år
Per-Olof Byrén	Vice Ordf. 2 år
Asima Peksin	Kassör 2 år
Mats Forsén	Sekreterare 1 år
Ellinor Johansson	Ekonomi 1 år
Peter Eriksson	Ledamot 1 år

Suppleanter

Sara Forsén	1 år
Bengt Kittel	1 år

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 formella styrelsemöten, ett budgetmöte, möten med bank, leverantörer, hantverkare och Valvet AB.

Revisor

På föreningsstämman 2015 valdes sittande revisionsbyrå, C-E Morelius Revisionsbyrå AB till föreningens revisor.

MF
AP
N
[J] PE

Valberedning

På föreningsstämman valdes till valberedning Marcus San Pedro samt Ann Rodenstedt.

Information om fastigheten

Bostadsrättsföreningen BRf Enen 13 bildades i december 2010 då föreningen köpte fastigheten av Förvaltaren AB (Sundbybergs Kommun).

Brf Enen 13 spänner över fyra huskroppar och en källardel i suterräng, uppförda på Järnvägsgatan 74-78, Ursviksvägen 1 samt Hästhagsgatan 1 i Sundbyberg.

Byggnaden är uppförd i L-form och på insidan finns en stor och fin gård för alla medlemmar att utnyttja. Fastigheten byggdes mellan 1910-1930 och består av ca. 3370 kvm bostadsyta och 589 kvm affärslokaler.

Bostadsytan är uppdelad på 42 lägenheter, varav 38 är bostadsrätter och 4 hyresrätter. Alla fem trappuppgångar är utrustade med hiss.

Föreningen har två tvättstugor, en på Hästhagsgatan 1 samt en på Järnvägsgatan 78. Samtliga lägenheter är anslutna till Sundbybergs Stadsnät och ComHem.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Valvet Stockholm AB.

Styrelsen har gått genom samtliga leverantörsavtal under 2015 och förhandlat om de flesta med bättre villkor. En del av fastighetslån kunde förhandlas om i år och vi fick bra villkor på samtliga. Gransamverkan mot brott väckte ett stort intresse, alla boende är med och har fått kännedom om gransamverkans grundprinciper. Balkonggruppen har lämnat in en ny ansökan om tilläggsbalkonger och ärendet ligger hos Byggnadsnämnden.

Styrelsearbetet har även bestått av en hel del administrativa uppgifter såsom:

- Uppföljning av felanmälan på fastigheten / teknisk förvaltning
- Nyckelhantering/APTUS/ porttelefon/tvättstugebokning
- Försäljning av lägenheter/pantsättning
- Upphandling/omförhandling av avtal
- Attestering av räkningar
- Budgetuppföljning har skett kvartalsvis baserat på kvartalsrapporter från Valvet.

Medlemsmöten/extrastämmor

- Föreningsstämma.
- Informationsblad har delats ut efter varje styrelsemöte.
- Gårdsgruppen ordnade en gårdsfixardag på våren och en på hösten.
- Informationsmöte 2 gånger.

Underhåll

Under 2015 utfördes putsreparationer på delar av fasaden. Beväxning av grönalger på baksidan av huset tvättades av, samtidigt passade vi på att rengöra samtliga stenplattor på bakgården. Ett par läckande radiatorer byttes ut. Cykelrum samt vinds-/ källarförråd tömdes två gånger från diverse varor som hade lämnats dit. Passar på att ytterligare en gång påminna om att var och en är själv ansvarig att lämna trasiga och överblivna varor till närmaste återvinningstation. Gräsklippning och snöskottning lejdades ut till entreprenörer.

Föreningens länebild

ME
AP
ES
PB

Den totala summan av Föreningens gemensamma lån var i årets slut 13.246.168:- kronor. Därmed är belastning per kvm lägenhetsyta 4.244:-. I början av året löste vi ut ett lån på 200.000:-. Vi avvecklade de räntefonder som hade köpts vid uppstart av Förening. Försäljning av fonder gav 773.941:- och med de pengarna amorterades del av ett lån på 1,6 miljoner. Kvarstående del av det lån lämnades kvar med rörlig ränta. Övriga lån omförhandlades och blev bundna till 3 år. Besparing efter dessa åtgärder kommer att bli 150.000:- på årsbasis de närmaste tre åren. Sammanställning av lånebildningen vid årets slut finns i den bifogade årsredovisningen.

Föreningsavgiften

Avgift till Föreningen har höjts i omgångar för att motsvara de kostnader som den är tänkt att täcka. Efter senaste höjningen har vi nått rätt nivå och som det ser ut nu så behövs inga ytterligare höjningar under 2016.

Nya medlemmar

Under årets senare halva flyttade in Christian Alvarez till Jvg 78 samt Martin Kling till Jvg 74.

Arvoden

Enligt Föreningsstämman 2015 skulle styrelsen efter avslutat verksamhetsår få 1,5 prisbasbelopp att fördela sinsemellan, totalt 66.000 kronor, vilket betalades ut efter stämman i juni.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 802	2 665	2 467	2 279	2 165
Resultat efter finansiella poster, tkr	82	-193	-300	-748	-470
Soliditet, % *	82	81	81	78	78
Bostadsrättsyta	3 121	3 121	3 121	3 121	3 121
Total yta (bostäder och lokaler)	3 963	3 963	3 963	3 963	3 963
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	568	528	479	452	420
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 244	4 555	4 555	5 746	5 751
Fastighetens belåningsgrad, %	22,00	23,00	23,00	45,00	45,00
Taxeringsvärde, tkr	61 033	61 033	61 033	40 087	40 087
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	66 456	66 456	66 456	66 456	66 456
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	46,20	47,94	47,94	-	-
Avskrivning / kvm total yta	165	165	99	99	66
Elkostnad / kvm total yta	30	29	33	38	30
Värmekostnad / kvm total yta	136	133	141	138	122
Vattenkostnad / kvm total yta	30	30	29	35	33

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

MF
AP
90 PAB
EJ PG

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-2 191 223
årets resultat	<u>82 212</u>
Totalt	-2 109 011

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	183 099
balanseras i ny räkning	<u>-2 292 110</u>
Summa	-2 109 011

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

MF
ASP
@ R4
EJ R5

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	3	2 802 348	2 664 872
Summa rörelseintäkter		2 802 348	2 664 872
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 393 706	-1 408 803
Övriga externa kostnader	5	-214 605	-214 734
Personalkostnader	2	-85 683	-86 394
Av- och nedskrivningar	6	-654 602	-654 602
Summa rörelsekostnader		-2 348 596	-2 364 533
Rörelseresultat		453 752	300 339
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 001	604
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-428 541	-493 930
Summa finansiella poster		-371 540	-493 326
Resultat efter finansiella poster		82 212	-192 987
Resultat före skatt		82 212	-192 987
Årets resultat		82 212	-192 987

MF
Gm
ap
P
EJ PG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	77 134 105	77 780 919
Maskiner och andra tekniska anläggningar		46 723	54 511
Summa materiella anläggningstillgångar		77 180 828	77 835 430
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		233 482	233 482
Summa finansiella anläggningstillgångar		233 482	233 482
Summa anläggningstillgångar		77 414 310	78 068 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		884	19 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	132 413	172 869
Summa kortfristiga fordringar		133 297	192 341
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 373 803	1 536 692
Summa kassa och bank		1 373 803	1 536 692
Summa omsättningstillgångar		1 507 100	1 729 033
SUMMA TILLGÅNGAR		78 921 410	79 797 945

VF
AD
24
P78
EJ PE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		66 455 547	66 455 547
Yttre fond		563 099	380 000
Summa bundet eget kapital		67 018 646	66 835 547
Ansamlad vinst / förlust			
Balanserat resultat		-2 191 223	-1 815 137
Årets resultat		82 212	-192 987
Summa fritt eget kapital		-2 109 011	-2 008 124
Summa eget kapital		64 909 635	64 827 423
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 246 168	14 216 168
Övriga långfristiga skulder		99 676	72 647
Summa långfristiga skulder		13 345 844	14 288 815
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		186 176	260 785
Skulder till koncernföretag		141 643	141 643
Skatteskulder		-24 251	-
Övriga kortfristiga skulder	12	33 604	32 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	328 759	247 141
Summa kortfristiga skulder		665 931	681 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 921 410	79 797 945

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	17 950 000	17 950 000
	17 950 000	17 950 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

VF
ap
2
EJ P13
P5

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om då skillnaderna mellan jämförelsetalen är små eller inga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100 år
-Tillkommande utgifter avseende byggnad	10-20 år

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Löner, arvoden och andra ersättningar:	-	-
Arvoden	66 600	66 750
	<u>66 600</u>	<u>66 750</u>
Sociala kostnader	19 083	19 644
	<u>19 083</u>	<u>19 644</u>
	85 683	86 394

Föreningen har inga anställda.

MF
ZC ap
R03
R05

Not 3 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 771 308	1 648 764
Hysesintäkter, bostäder	284 244	282 108
Hysesintäkter, lokaler	743 188	730 149
Övriga intäkter	3 608	3 851
	<hr/>	<hr/>
	2 802 348	2 664 872

Not 4 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	163 098	171 764
Reparationer	41 687	95 045
Underhåll	129 518	105 248
Taxebundna kostnader	907 918	891 872
Försäkring och tomträttsavgäld	65 488	53 431
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	85 997	91 443
	<hr/>	<hr/>
	1 393 706	1 408 803

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Administrationskostnader	9 455	10 104
Förvaltningskostnader	195 260	189 181
Övriga externa tjänster	4 738	11 957
Övriga externa kostnader	5 152	3 492
	<hr/>	<hr/>
	214 605	214 734

WF
OK ap
EJ PB DS

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

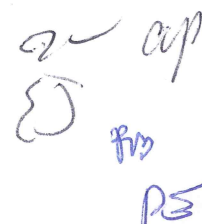
	2015-12-31	2014-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	52 356 233	52 356 233
	<u>52 356 233</u>	<u>52 356 233</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-1 308 905	-785 343
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-523 562</u>	<u>-523 562</u>
	-1 832 467	-1 308 905
<i>Tillkommande utgifter avseende byggnad</i>		
Ack anskaffningsvärde	2 465 129	2 465 129
	<u>2 465 129</u>	<u>2 465 129</u>
Ack avskrivningar tillk. utg. byggnad enligt plan:	-369 764	-246 512
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-123 252</u>	<u>-123 252</u>
	-493 016	-369 764
<i>Maskiner</i>		
Ack anskaffningsvärde	77 875	77 875
	<u>77 875</u>	<u>77 875</u>
Ack avskrivningar maskiner enligt plan:	-23 364	-15 576
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-7 788</u>	<u>-7 788</u>
	-31 152	-23 364
<i>Mark</i>	24 638 226	24 638 226
	<u>24 638 226</u>	<u>24 638 226</u>
Redovisat värde vid årets slut	77 180 828	77 835 430

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	30 000 000	2 971 000	32 971 000
Mark	<u>27 000 000</u>	<u>1 062 000</u>	<u>28 062 000</u>
Summa	57 000 000	4 033 000	61 033 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkringspremie	22 419	65 488
Förvaltararvode	39 602	39 602
Sundbybergs Stadsnät	52 515	55 580
ComHem	8 485	8 523
Otis	3 733	3 676
Bostadsrätterna	<u>5 659</u>	<u>-</u>
	132 413	172 869

WE

 PS

Not 8 Kassaflödesanalys

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		82 212	-192 987
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		654 602	654 602
		<u>736 814</u>	<u>461 615</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		736 814	461 615
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		59 044	32 140
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-15 776	69 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten		780 082	562 982
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar		-970 000	-
Mottagna (+) / återbetalda (-) depositioner		27 029	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-942 971	-
Årets kassaflöde		-162 889	562 982
Likvida medel vid årets början		1 536 692	973 710
Likvida medel vid årets slut		1 373 803	1 536 692

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	66 455 547	-	380 000	-1 815 137	-192 987
Avsättning till fond för yttre underhåll			183 099		
Resultatdisposition				-376 086	192 987
Årets resultat					82 212
	<u>66 455 547</u>	<u>-</u>	<u>563 099</u>	<u>-2 191 223</u>	<u>82 212</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2014-12-31	Förändring	2015-12-31
Stadshypotek	1,60%	2015-03-18	200 000	200 000	-
Stadshypotek	0,80%	2016-03-03	1 666 168	770 000	896 168
Stadshypotek	0,85%	2018-12-01	4 100 000	-	4 100 000
Stadshypotek	0,85%	2018-12-01	4 100 000	-	4 100 000
Stadshypotek	4,71%	2018-12-01	4 150 000	-	4 150 000
			<u>14 216 168</u>	<u>970 000</u>	<u>13 246 168</u>

Lånen löper för närvarande utan amorteringar.

ME

ap

U

PB

PE

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	5 959	7 113
Förutbetalda hyror och avgifter	230 427	219 028
Värme	66 750	-
El	8 325	11 000
Övrigt	7 298	-
Revisionsarvode	10 000	10 000
	<u>328 759</u>	<u>247 141</u>


Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Momsskuld	33 604	32 138
	<u>33 604</u>	<u>32 138</u>

Underskrifter

Ort och datum Sundbyberg 2016-05-03

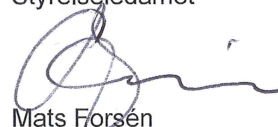

Jukka Virkamäki
Styrelseordförande


Per-Olof Byrén
Styrelseledamot

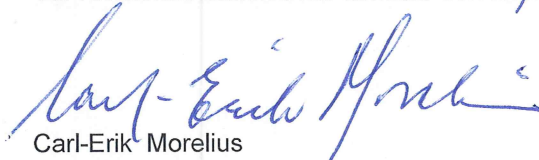

Ellinor Johansson
Styrelseledamot


Peter Eriksson
Styrelseledamot


Asima Peksin
Styrelseledamot


Mats Forsén
Styrelseledamot

Min
Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2016


Carl-Erik Morelius
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Enen 13, org.nr 769615-9685

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Enen 13 för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle den ⁵15 2016


Carl-Erik Morelius
Auktoriserad revisor