

Årsredovisning

för

Brf Kallsjön 22

769618-4204

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Kallsjön 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänna uppgifter

Brf Kallsjön 22 med fastighetsbeteckning Kallsjön2, innehar 1 fastighet på Järnlundsvägen 22, 120 60 Årsta. Huset som föreningen äger byggdes 1951-53 och är fördelad på 47 lägenheter i ett trapphus med en hiss.

År 2015 var taxeringsvärdet för fastigheten med tomt 34 715 000 kr, där huset står för huset 20 828 000 kr. Under året 2015 har fastighetsskatten uppgått till 58 020 kr. Marken innehas med tomträtt, med årlig avgift 166 900. Kontraktet ska skrivas om Sep 2018.

Lägenhetsfördelning

Vid slutet av 2015 hade föreningen 41 bostadsrätter och 6 hyreslägenheter.

De är fördelade enligt:

lägenhetsstorlek	25 m²	41 m²	55 m²	total yta
bostadsrätter	13 st	12 st	16 st	1 697 m ²
hyreslägenheter	2 st	3 st	1 st	228 m ²

Under 2015 upplät föreningen två hyresrätter till bostadsrätter.

Föreningen har i källaren 9 lokaler avsatta för föreningens räkning. Lokalerna används för teknisk förvaltning verkstad, städskrubb, trädgårdsredskapsförråd, elcentral, panncentral, cykelförråd, tvättstuga, lägenhetsförråd samt en f.d. jordkällare, som kommer att omvandlas till medlemslokal. Förråd för hushållen är fördelade som följande: Hushållen på BV till plan 2 och två lägenheter på plan 3 har sina förråd i källaren. Övriga hushåll har sina förråd på vinden

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Stockholm. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 000 000 kr.

Underhållsplan

Under 2015 har styrelsen tagit fram en underhållsplan. Här följer den beräknade kostnaden för de närmaste 10 åren:

Renovering av hiss	650 000
Genomgång av tak	30 000
Justering av ventilation	180 000
Underhåll av fönster	100 000
Ersätt yt- och tätskiktet på Piskaltanen	150 000
Renovera våtutrymmen i hyreslägenheter	800 000

Planerade och påbörjade renoveringar 2016

Dessa renoveringar är påbörjade eller planerade för 2016:

- Skapa en föreningslokal i den gamla jordkällaren
- Inventera samt åtgärda balkongplattor
- Byte av vitvaror i hyreslägenheter
- Spolning och filmning av avloppssystem
- Byte av termostater till element i lägenheter

Sammanträden

Föreningen har i enlighet med föreningens stadgar hållit en ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2015. I stämman deltog 13 av 40 röstberättigade medlemmar. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2014 års förvaltning.

Gamla och nya styrelsen har under året sammanlagt hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Ekonomi

Årsavgifter

Hyrorna höjdes med 1.2 % från och med juni 2015 och årsavgifterna höjdes med 2 % från och med april. Takyta hyrs ut till Telia och Tele2 för mobiltelefonmaster, årshyran uppgår till 60 000 respektive 58 000 kr.

Överlåtelser

Under 2015 överläts 4 st bostadsrättslägenheter, och föreningen hade 57 medlemmar vid årets slut.

Föreningen har driftsavtal med följande leverantörer:

- Hemgården Förvaltning AB - ekonomisk förvaltning
- Emvix - teknisk förvaltning
- Fortum – fjärrvärme samt el
- XLNT – städning av trapphus
- ComHem - Bredband samt TV
- Stokab - fibernät
- Stockholms stad – vatten

- SEB – lån och konton
- Stockholms Exploateringskontor – tomträttsavgäld
- Berendsen – mattvätt trappuppgång
- Stockholm vatten - sophämtning
- Dina Försäkringar – försäkring inkl styrelseförsäkring
- ManKanHiss – hisservice
- DEKRA – årlig hissinspektion
- Bergs Lås och Aptus – låssystem
- Bostadsrätterna – styrelserådgivning
- One – webhotell för hemsida och styrelse email
- Lövhagen mark – årlig soptunneservice
- Presto – årlig brandsläckarservice

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har anordnat två städdagar, en på våren och en på hösten. Samt en kräftska.

Följande renoveringar har genomförts under 2015:

- Uppschaktning runt huset och ifyllnad med sten, vilket förhindrar råttor att gräva gångar under huset.
- Omasfaltering utanför entrén. Detta avhjälper problem med vattensamlingar vid regnväder och göra trappan mer lättåtkomlig.
- Byte av dagvattenbrunnar och gjutjärnsrör
- Anslutning av dagvattenrör till Stockholms stads brunn
- Isolering av vind, samt nya förråd på vind och i källare. Syftet med isoleringen är att ge en stabilare inomhustemperatur samt att sänka våra uppvärmningskostnader.
- Ommålning av trapphus.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ledamöter i styrelsen innan årsstämman 2015:

Helena Landin	Ordinarie ledamot	Ordförande
Sofie Svensson	Ordinarie ledamot	Kassör
Johan Beckman	Ordinarie ledamot	Teknisk förvaltning
Ing-Marie Berander	Ordinarie ledamot	Sekreterare
Carolina Karlsson	Suppleant	
Malin Andersson	Suppleant	

Ledamöter i styrelsen efter årsstämman 2015:

Helena Landin	Ordinarie ledamot	Ordförande
Sofie Svensson	Ordinarie ledamot	Kassör
Johan Hedman	Ordinarie ledamot	Teknisk förvaltning
Malin Andersson	Ordinarie ledamot	Sekreterare
Maria Femenia	Suppleant	

Samtliga ledamöter är valda till årsstämman 2016.

Revisor

Föreningens revisor är Jenny Kindvall vid JA revision.

Valberedning

På årsstämman 2015 valdes Saskia Cort till valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie ledamöter ur styrelsen.

Styrelsens arbete

Under 2015 har styrelsen fortsatt att fokuserat på renoveringar, översikt av budget, översikt av ekonomisk plan, översikt av lån och avtal. Styrelsen arbetar fortgående med att förbättra boendekvaliteten för medlemmarna i Kallsjön 22.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 734	1 745	1 705	1 832
Resultat efter finansiella poster	-796	-355	-511	-824
Eget kapital	35 193	31 309	31 664	29 055
Soliditet (%)	66	64	64	59

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 333 758
årets förlust	-795 844
	-4 129 602
behandlas så att	
avsättning till underhållsfond	300 000
i ny räkning överföres	-4 429 602
	-4 129 602

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 733 652	1 745 232
Summa rörelseintäkter		1 733 652	1 745 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 517 182	-939 387
Övriga externa kostnader		-122 475	-76 600
Personalkostnader	3	-56 055	-99 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-498 477	-496 739
Summa rörelsekostnader		-2 194 189	-1 612 346
Rörelseresultat		-460 537	132 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 916	2 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 223	-490 571
Summa finansiella poster		-335 307	-487 974
Resultat efter finansiella poster		-795 844	-355 088
Resultat före skatt		-795 844	-355 088
Årets resultat		-795 844	-355 088

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

47 605 480

47 686 948

Summa materiella anläggningstillgångar

47 605 480

47 686 948

Summa anläggningstillgångar

47 605 480

47 686 948

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

47

2 597

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

74 511

66 052

Summa kortfristiga fordringar

74 558

68 649

Kassa och bank

Kassa och bank

5 507 114

1 192 818

Summa kassa och bank

5 507 114

1 192 818

Summa omsättningstillgångar

5 581 672

1 261 467

SUMMA TILLGÅNGAR

53 187 152

48 948 415

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 320 751	33 640 751
Fond för yttre underhåll		1 002 100	950 000
Summa bundet eget kapital		39 322 851	34 590 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 333 758	-2 926 570
Årets resultat		-795 844	-355 088
Summa fritt eget kapital		-4 129 602	-3 281 658
Summa eget kapital		35 193 249	31 309 093
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 863 000	17 035 000
Summa långfristiga skulder		16 863 000	17 035 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	172 000	172 000
Leverantörsskulder		627 552	98 117
Skatteskulder		117 920	116 369
Övriga skulder		0	8 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	213 431	209 695
Summa kortfristiga skulder		1 130 903	604 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 187 152	48 948 415
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		19 835 500	19 835 500
Summa ställda säkerheter		19 835 500	19 835 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning på fastighet

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,02 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från förvärvstidpunkten.

Förråd och vindsisolering skrivs av på 20 år med 5% årligen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter, bostäder	1 264 058	1 159 338
Hyror, bostäder	336 472	466 601
Hyror, telemastinkomster	111 000	111 000
Övriga debiteringar	22 122	8 292
	1 733 652	1 745 231

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	91 771	25 500
Städ	38 038	30 336
Hissbesiktning	3 846	5 285
Fastighetsel	27 125	21 209
Fjärrvärme	338 029	318 086
Vatten	49 151	49 481
Avfallshantering	28 497	6 188
Fastighetsförsäkringar	25 565	25 081
Tomträttsavgälder	166 900	166 900
Kabel-TV och internet	20 319	17 105
Fastighetsskatt	59 571	58 349
Reparation/underhåll av bostäder	52 410	19 562
Reparation/underhåll gem fastighet (el, vatten, värme etc.)	304 117	121 101
Reparation /underhåll hissar	8 037	45 794
Reparation/underhåll fastigheter utvändigt (fasad, tak etc.)	11 938	0
Reparation/underhåll mark/planteringar	260 841	17 073
Reparation/underhåll övrigt	10 566	4 346
Övriga driftskostnader	20 461	7 990
	1 517 182	939 386

Not 3 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	33 860	75 804
Löner/övriga ersättningar	8 794	0
Sociala kostnader	13 401	23 816
	56 055	99 620

Föreningen har inte några anställda och har inte haft några pensionskostnader.

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 625 455	48 625 455
Inköp	417 009	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 042 464	48 625 455
Ingående avskrivningar	-938 507	-441 768
Årets avskrivningar	-498 477	-496 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 436 984	-938 507
Utgående redovisat värde	47 605 480	47 686 948
Taxeringsvärden byggnader	20 828 000	20 828 000
Taxeringsvärden mark	13 887 000	13 887 000
	34 715 000	34 715 000
Bokfört värde byggnader	47 605 480	47 686 948
	47 605 480	47 686 948

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	19 859	18 897
Förutbet. tomträttsavgäld	41 725	41 725
Förutbet. kabel-TV o internet	7 497	0
Övr. förutb. driftskostnader	5 430	5 430
	74 511	66 052

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 524 671	3 116 080	950 000	-2 926 570	-355 088
Ökning av insatskapital	2 114 200	2 565 800			
Disposition av föregående års resultat:			52 100	-407 188	355 088
Årets resultat					-795 844
Belopp vid årets utgång	32 638 871	5 681 880	1 002 100	-3 333 758	-795 844

Not 7 Långfristiga skulder

			2015-12-31	2014-12-31
Kreditinstitut, Räntesats, Villkorsändringsdag				
SEB 32707017	0,83%	2016-09-28	4 128 000	4 128 000
SEB 32707475	1,29%	2018-09-28	3 628 500	3 714 500
SEB 32707602	0,96%	2016-09-28	3 848 500	3 934 500
SEB 33238681	2,26%	2016-02-28	2 570 000	2 570 000
SEB 33238770	0,59%	2016-02-28	2 860 000	2 860 000
Omföring kortfristig del			-172 000	-172 000
			16 863 000	17 035 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 775 000 kronor

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	3 621	3 602
Förutbet avg o hyror	156 616	142 437
Uppl. fjärrvärmekostnader	35 483	38 042
Beräknat arvode för revision	15 500	15 000
Upplupna elkostnader	2 211	0
Uppl lagstadg soc o övr avg	0	10 614
	213 431	209 695

Årsta 2016-

Malin Andersson

Johan Hedman

Helena Landin

Sofie Svensson

Maria Femenia

Min revisionsberättelse har lämnats .

Jenny Kindvall
Auktoriserad revisor