

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 1995-03-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Henrik Roland Bergman	Ledamot	
Lena Birgitta Sandell	Ledamot	Avgick 15-12-08
Helena Maria Elisabeth Wiker	Ledamot	
Andreas Samuel Viktor Friberg	Suppleant	
Anders Oskar Jared	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Edling	Ordinarie Intern
Alexandra Cronelöv	Suppleant Intern

Valberedning

Lisa Nylander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18.

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-23. Extra stämma med anledning av nyttjande av källarlokal i port 5.

Extra föreningsstämma hölls 2015-10-19. Extra stämma med anledning av nyttjande av källarlokal i port 5.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKORSTENEN 1	2000	Stockholm
SKORSTENEN 2	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.

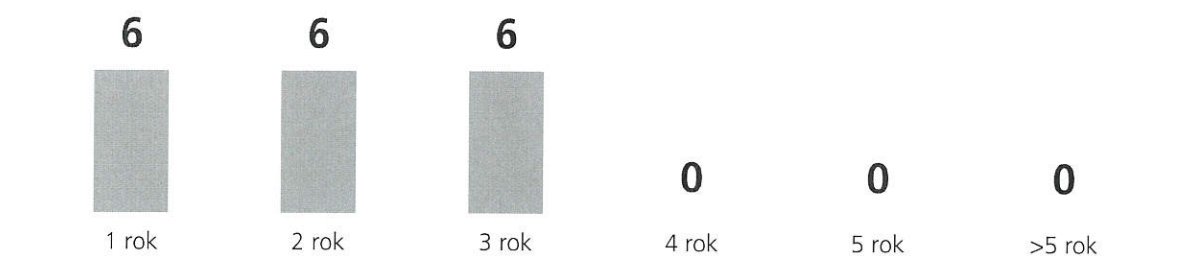
Fastigheternas värdeår är 1931.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 267 m², varav 1 215 m² utgör lägenhetsyta och 52 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljé	35 m ²	2018-03-31
Kontor	17 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga samt 3 dubbelgarage, samtliga uthyrda

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Isolering under lägenhet	2015	Avser Lgh 1001 port 7
Nytt låssystem	2015	Nytt låssystem till hela fastigheten
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	2015	Årlig
Lås på toalett	2014	Avser port 5
Nytt kodlås	2014	Avser port 7
Byte av dörrstängare	2014	Avser port 5 och 7
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	2014	Årlig
Säkerhetslist ytterdörr	2014	7ans port mot trädgården
Förprojektering för fiberindragning	2014	Skrftligt utlåtande hos styrelsen
Energirådgivning extra	2014	Fortum
Snickeri, postbox och vindförråd	2013	Avser port 5
Stampolning	2013	
OVK	2013	
Extralås på två av garagen	2013	
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	2013	
Ommålning av ytterdörrar	2013	Avser port 5 och 7
Byte av flödesmätare till fjärrvärmecentralen (Fortum)	2012	
Ommålning av trapphuset i port 5 inklusive ommålning av torkrummets yttervägg samt yttervägg i port 7:s källare	2012	
Beskärning av almar	2012	
Sotning av öppna spisar	2012	
Fyttning av rabatter vid port 7	2012	
Nya postboxar i port 5	2012	
Montering av hängränna på den västra gavelsidan	2011	
Montering av eluttag och extra belysning på vindarna	2011	
Plantering av häck mot spårvagnen	2011	
Ommålning av fönster och balkongräcken	2010	Fasad syd och väst
Taköversyn	2008	Byte av vissa pannor, nya infästningar samt snöräcken
Byte av gasservis, hushållsgas	2008	Ryggåsgatan 5
Installation fjärrvärme	2007	
Ombyggnad trädgårdstrappor och gångar	2006	
Konvertering värmepanna	2005	Från olja till gas
Elstambyte	2000	
Rörstambyte	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Omputsning av fasad	2000	
Planerat underhåll	År	
Ombyggnad i trädgården 5 och 7	2016	
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV/Internetoperatör	Comhem
Fastighetsjour	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC
Funktionskontroll - Fjärrvärme	Fortum
Fibernät	Stokab
Fjärrvärme	Fortum
Trappstädning	Städpoolen

Övrig information

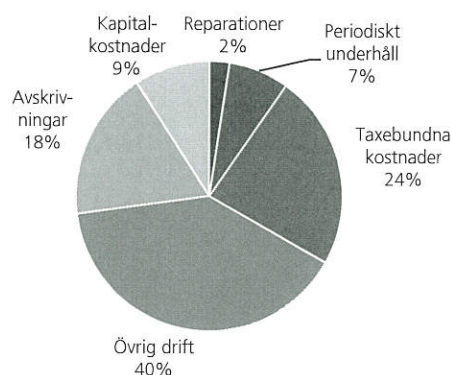
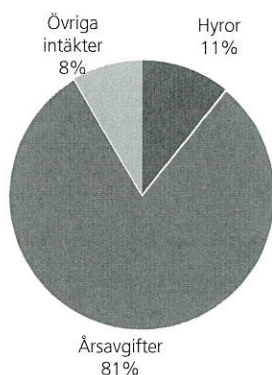
Inköp av avfuktare i tvättstugan på rekommendation av Fortum

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	980 070	924 092
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	838 280	784 812
Finansiella intäkter	362	832
Minskning kortfristiga fordringar	94	62 036
	838 736	847 680
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	509 096	593 540
Finansiella kostnader	62 738	83 080
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	35 451
Minskning av långfristiga skulder	720 128	17 428
Minskning av kortfristiga skulder	2 007	62 203
	1 293 969	791 702
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	524 837	980 070
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-455 233	55 978

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Inspektion av konservator av originalmålningar i port 5 och 7

Beskärning av almar och häck i port 5 och 7

Grovrengöring av trapphus 5 och 7

Anslutning till ComHem Bredband

Föreningen har haft två städdagar

Händelser efter året

Ombyggnad i trädgården 5 och 7

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	557	557	557
Hyror/m ² hyresrättsyta	475	684	684	684
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 395	1 988	2 002	2 008
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	80	189	150	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	17	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	66	67	69
Soliditet (%)	88	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	143	-10	20	18
Nettoomsättning (tkr)	794	784	784	789

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 215 m² bostäder och 52 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	142 855
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 177 617
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 407
summa balanserat resultat	-1 093 169
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	50 608
att i ny räkning överförs	-1 042 561

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	794 024	783 732
Övriga rörelseintäkter	Not 2	44 256	1 080
Summa rörelseintäkter		838 280	784 812
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-421 273	-525 720
Övriga externa kostnader	Not 4	-87 823	-67 820
Avskrivningar	Not 5	-123 953	-119 226
Summa rörelsekostnader		-633 050	-712 766
RÖRELSERESULTAT		205 231	72 046
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		362	832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 738	-83 080
Summa finansiella poster		-62 376	-82 248
ÅRETS RESULTAT		142 855	-10 202

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	14 724 515	14 841 378
Maskiner och inventarier Not 7	25 998	33 088
Summa materiella anläggningstillgångar	14 750 513	14 874 466
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 752 513	14 876 466
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	524 837	980 164
Summa kortfristiga fordringar	524 837	980 164
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	524 837	980 164
SUMMA TILLGÅNGAR	15 277 350	15 856 630

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 168 915	14 168 915
Fond för yttre underhåll	Not 11	377 998	319 591
Summa bundet eget kapital		14 546 913	14 488 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 236 024	-1 167 414
Årets resultat		142 855	-10 202
Summa fritt eget kapital		-1 093 169	-1 177 617
SUMMA EGET KAPITAL		13 453 744	13 310 889
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 677 657	2 397 785
Summa långfristiga skulder		1 677 657	2 397 785
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	17 428	17 428
Leverantörsskulder		28 219	30 380
Skatteskulder		23 335	26 596
Övriga skulder		704	149
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	76 263	73 402
Summa kortfristiga skulder		145 949	147 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 277 350	15 856 630
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Fastighetsrenovering	100 år	100 år
Energiåtgärder	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	676 517	676 517
	Hyror lokaler	24 701	35 561
	Hyror parkering	14 372	15 912
	Hyror garage	51 353	51 393
	Kabel-TV intäkter	5 040	4 320
	Bredbandsintäkter	22 005	0
	Öresutjämning	36	29
		794 024	783 732
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	44 256	0
	Övriga intäkter	0	1 080
		44 256	1 080

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	17 306	15 288
	Städning enligt beställning	12 438	0
	Bevakning	0	2 760
	Gemensamma utrymmen	0	600
	Gård	11 029	2 603
	Serviceavtal	2 933	2 655
	Förbrukningsmateriel	2 549	1 416
	Fordon	818	0
		47 072	25 322
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 625	0
	Tvättstuga	0	1 241
	Lås	5 287	23 372
	VVS	0	1 300
	Elinstallationer	0	1 509
	Bredband	0	6 250
		16 912	33 672
	Periodiskt underhåll		
	Lås	50 608	0
		50 608	0
	Taxebundna kostnader		
	El	18 125	17 589
	Värme	101 459	239 695
	Vatten	24 896	22 106
	Sophämtning/renhållning	17 832	16 980
		162 312	296 370
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 019	23 906
	Tomträttsavgäld	92 000	115 000
	Kabel-TV	33 128	4 854
		140 147	143 760
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	4 222	26 596
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	421 273	525 720

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Medlemsinformation	0	916
	Juridiska åtgärder	11 063	0
	Inkassering avgift/hyra	425	600
	Föreningskostnader	0	272
	Styrelseomkostnader	0	3 600
	Fritids- och trivselkostnader	605	301
	Förvaltningsarvode	52 164	50 842
	Administration	3 127	2 869
	Korttidsinventarier	3 690	0
	Konsultarvode	12 719	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	8 420
		87 823	67 820

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	54 146	54 146
	Förbättringar	62 717	62 717
	Maskiner	7 090	2 363
		123 953	119 226
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 848 840	16 848 840
	Utgående anskaffningsvärde	16 848 840	16 848 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 007 462	-1 890 599
	Årets avskrivningar enligt plan	-116 863	-116 863
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 124 325	-2 007 462
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 724 515	14 841 378
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 154 000	10 154 000
	Taxeringsvärde mark	9 315 000	9 315 000
		19 469 000	19 469 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 000 000	19 000 000
	Lokaler	469 000	469 000
		19 469 000	19 469 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	109 111	73 660
	Nyanskaffningar	0	35 451
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	109 111	109 111
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-76 023	-73 660
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 090	-2 363
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 113	-76 023
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 998	33 088

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	0	94
	Klientmedel hos SBC	524 837	980 070
		524 837	980 164

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	EGET KAPITAL				
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	13 611 430	0	0	13 611 430
	Upplåtelseavgifter	557 485	0	0	557 485
	Fond för yttre underhåll	377 998	58 407	0	319 591
	S:a bundet eget kapital	14 546 913	58 407	0	14 488 506
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-1 236 024	-58 407	-10 202	-1 167 414
	Årets resultat	142 855	142 855	10 202	-10 202
	S:a ansamlad förlust	-1 093 169	84 448	0	-1 177 617
	S:a eget kapital	13 453 744	142 855	0	13 310 889

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	319 591	306 271
	Reservering enligt stadgar	58 407	58 407
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-45 087
	Vid årets slut	377 998	319 591

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,710 %	0	262 200	Rörlig ränta
Handelsbanken	3,900 %	715 085	722 513	2016-03-01
Handelsbanken	1,920 %	0	440 500	Rörlig ränta
Handelsbanken	3,320 %	980 000	990 000	2017-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		1 695 085	2 415 213	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 428	-17 428	
		1 677 657	2 397 785	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 613 096 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	4 958	6 014
Gård	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Fritids och Trivselkostnader	0	0
förutbetalda avgifter o hyror	71 305	67 388
	76 263	73 402

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 3 / 5 2016



Henrik Roland Bergman
Ledamot



Anders Oskar Jared
Suppleant i stället för Lena Sandell



Helena Maria Elisabeth Wiker
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 01 / 05 2016



Anders Edling
Intern revisor

Revisionsberättelse 2015

Till föreningsstämman 2016

Brf Ahlviken 5,7 – Organisationsnummer: 769600-7736

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ahlviken 5,7 för år 2015, räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

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 den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag har även gått igenom protokollen från de styrelsemöten som hållits under räkenskapsåret och anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Mötesprotokoll är förda i god ordning med uppföljning och bevakning av de olika frågor som behandlas.

Styrelsens ledamöter har –såvitt jag kunnat utröna- inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter full ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Bromma den 1 maj 2016



Anders Edling

Av föreningen vald intern revisor.