

Årsredovisning

för

BRF Kråkhvilan

769605-6089

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för BRF Kråkhvilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-12. Föreningens stadgar registrerades 2000-04-12 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Veken 3	2003	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1912 och består av ett flerbostadshus.

Byggnadernas totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1956 kvadratmeter, varav 1816 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 140 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt om 1796 kvm och 3 lokaler om 140 kvm och 1 lägenhet med hyresrätt om 20 kvm.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	vindslägenhet
9	10	10	5	0	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor. Leo Form AB (from 2015-02-01)	45 kvm	2018-01-31
Kontor Living Fastighetsmäklari (from 2014-07-01)	42 kvm	2017-09-30
Kontor. Kovac Family AB (from 2014-02-12)	53 kvm	2018-12-31

Föreningen har 0 garageplatser samt 0 parkeringsplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpt underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018. Styrelsen arbetar med underhållsplanen löpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts av Valvet AB:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Takunderhåll- CC Plåt & Tak AB
- Trädgård- Add Green AB, Valvet
- Lokalvård- SSP Städ AB (till och med 2016-06-30)
- Hissar- Hiss Craft AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Com Hem AB.

Överlåtelse under räkenskapsåret

Av föreningens medlemslägenheter har sex stycken överlåtits under året. Föreningen och Leo Form AB har tecknat ett hyresavtal avseende lokalen på Bondegatan 55 i samband med tecknade av hyresavtalet genomfördes en renovering av lokalen som bekostas av hyresgästen.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jonatan Söderkvist	Ledamot Ordförande
Thomas Bredin	Ledamot Vice Ordförande
Pelle Alexandersson	Ledamot Sekreterare (tom 2015-05-26)
Moa Magnusson	Ledamot Sekreterare (from 2015-05-26), suppleant (tom 2015-05-26)
Therese Crusell	Ledamot Ekonomi
Benjamin Lindberg	Ledamot
Stefan Björnson	Suppleant
Jens Thorbjörnsson	Suppleant
Jonas Friberg	Suppleant (from 2015-05-26)

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, Jonatan Söderkvist, Thomas Bredin, Therese Crusell och Benjamin Lindberg två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Carina Karlsson och Stefan Brandberg.

Revisor

Revisor: Jörgen Götehed, Borevision i Sverige AB
Boenderevisor: Anna Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har endast löpande reparationer och förvaltning skett.

Planerat underhåll av fastigheten

Renovering av puts/fasad	2016/2017
Renovering av fönster (utvändigt)	2016/2017
Renovering av muren på gården	2016/2017

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. Vi har kontinuerlig kontakt med Valvet AB som utför rondering en gång/vecka. Kostnadseffektiva helehetslösningar skapas genom att vi kontaktar de som ansvarar för teknik-fastighetsservice, yttre underhåll, trädgård, portar och hissar samt lokalvårde vid behov.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Med anledning av minskade räntekostnader och ökade hyresintäkter beslutade styrelsen att sänka avgifterna för föreningens bostäder 10 % från den 1 januari 2016.

Under 2015 tillsattes en arbetsgrupp inom styrelsen gällande arbete med renovering av fasad och fönster. Målsättningen är att denna renovering ska ske under 2016 alternativt 2017.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett litet underskott. Den löpande verksamheten genererar dock ett positivt kassaflöde och styrelsen bedömer föreningens ekonomi som fortsatt god.

En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av marknadsräntorna och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Avgifterna har ej förändrats under 2015. Styrelsen beslutade emellertid att sänka avgifterna för föreningens bostäder med 10 % per den 1 januari 2016 (se avsnittet väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut ovan).

Lån

Föreningen har 2 stycken lån hos Swedbank om sammanlagt 4 250 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av

varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 356	1 330	1 559	1 459	1 582
Res.efter fin.poster (tkr)	-29	-1 045	-43	71	178
Årsavgift per m2 bostadsrättsyta(kr)	582	582	582	647	730
Soliditet (%)	88	88	87	88	88

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 353 051
årets förlust	-29 481
	-2 382 532
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	135 282
i ny räkning överföres	-2 517 814
	-2 382 532

Föreningens 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			
Årsavgifter och hyror	1	1 331 237	1 317 593
Övriga rörelseintäkter	2	25 017	12 104
Summa rörelseintäkter		1 356 254	1 329 697
Rörelsekostnader			
Drift-och fastighetskostnader	3, 4	-858 579	-1 794 846
Övriga externa kostnader	5	-106 865	-114 053
Personalkostnader	6	-66 750	-66 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-312 071	-312 071
Summa rörelsekostnader		-1 344 265	-2 287 570
Rörelseresultat		11 989	-957 873
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		59	60
Räntekostnader		-41 529	-87 047
Summa finansiella kostnader		-41 470	-86 987
Resultat efter finansiella poster		-29 481	-1 044 860
Resultat före skatt		-29 481	-1 044 860
Årets resultat		-29 481	-1 044 860

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	36 639 922	36 951 993
Summa materiella anläggningstillgångar		36 639 922	36 951 993
Summa anläggningstillgångar		36 639 922	36 951 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		704	11 585
Skattefordringar		3 073	3 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 524	78 786
		65 301	94 354
<i>Kassa och bank</i>		574 581	143 953
Summa omsättningstillgångar		639 883	238 307
SUMMA TILLGÅNGAR		37 279 805	37 190 300

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 870 753	33 870 753
Balkongfond		98 199	84 733
Fond för yttre underhåll		1 177 416	1 042 134
		35 146 368	34 997 620
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 488 333	-1 308 191
Årets resultat		-29 481	-1 044 860
		-2 517 814	-2 353 051
Summa eget kapital		32 628 554	32 644 569
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 250 000	4 250 000
Övriga skulder		30 063	0
Summa långfristiga skulder		4 280 063	4 250 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49 104	55 322
Övriga skulder		16 510	41 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 574	198 705
Summa kortfristiga skulder		371 188	295 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 279 805	37 190 300
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		12 000 000	12 000 000
		12 000 000	12 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Styrelsen är beslutande organ vad gäller överföring till och nyttjande av fonden för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,00
Förbättring byggnad	10,00
Hissrenovering	3,33

(Ovanstående ombyggnation/förbättringar redovisas gemensamt som ombyggnad i not 8)

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter	1 045 447	1 045 408
Hyra bostäder	30 142	29 657
Hyror lokaler	255 648	242 528
	1 331 237	1 317 593

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Brandkontoret	9 900	7 205
Övr ersättningar och intäkter	0	900
Överlåtelseavgift och pant.avg	15 117	3 999
	25 017	12 104

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Rep & UH	-65 083	-1 135 491
Markytor & Trädgård	-9 385	-3 458
El	-26 057	-26 933
Värme	-278 158	-277 188
Funktionskontroll fjv	-8 178	-6 645
Vatten och avlopp	-45 310	-47 860
Sophämtning	-24 524	-22 712
Källsortering	-6 127	-3 959
Fasadrenovering	-87 433	0
	-550 255	-1 524 246

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	-66 387	-47 395
Obl besiktningskost OVK,hiss	-3 270	-2 912
Hisservice	-3 087	-4 078
Entrémattor	-6 490	-6 346
Övriga fastighetskostnader	-2 285	-5 465
Fastighetsförsäkring	-42 206	-40 461
Skadedjurinspektion	-19 045	-9 290
Kabel-tv	-47 200	-46 644
F-skötsel	-42 622	-42 622
Fastighetsskatt	-64 445	-63 535
Snöröjning	-11 287	-1 852
	-308 324	-270 600

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto	-1 197	-461
Res revisionsarvoden	-17 000	-17 000
Förändr res rev.kostnad	-448	-201
Fastighetsförvaltning	-61 992	-61 992
Möteskostnader	-4 317	-5 797
Konsultarvoden	-13 226	-20 221
Bankkostnader	-3 212	-3 491
Föreningsavg	-4 910	-4 890
Kreditupplysningar	-563	0
	-106 865	-114 053

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Res styrelsearvoden	-66 750	-66 600
	-66 750	-66 600

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Byggnad	-239 337	-239 337
Ombyggnad	-72 734	-72 734
	-312 071	-312 071

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början-byggnad	23 933 669	23 933 669
Vid årets början-mark	13 745 281	13 745 281
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	37 678 950	37 678 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 874 810	-1 635 473
Årets avskrivningar enligt plan	-239 337	-239 337
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 114 147	-1 874 810
Planenligt restvärde vid årets slut	35 564 803	35 804 140
Taxeringsvärde		
Byggnad	23 254 000	23 254 000
Mark	21 840 000	21 840 000
	45 094 000	45 094 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	43 000 000	43 000 000
Lokaler	2 094 000	2 094 000
	45 094 000	45 094 000
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början-ombyggnad	1 561 112	1 350 344
Nyanskaffningar	0	210 768
Utgående anskaffningsvärde	1 561 112	1 561 112
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-413 259	-340 525
Årets avskrivningar enligt plan	-72 734	-72 734
Utgående avskrivning enligt plan	-485 993	-413 259

Planenligt restvärde vid årets slut	1 075 119	1 147 853
Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark		
Byggnader och mark	35 564 803	35 804 140
Ombyggnad	1 075 119	1 147 853
	36 639 922	36 951 993

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av föreg	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	års resultat	under året	årets utgång
Inbetalda insatser	28 672 420		0	28 672 420
Upplåtelseavgift	5 198 333		0	5 198 333
Balkongfond	84 733		13 466	98 199
Fond för yttre underhåll	1 042 134		135 282	1 177 416
Balanserat resultat	-1 308 191	-1 044 860	-135 282	-2 488 333
Årets resultat	-1 044 860	1 044 860	-29 481	-29 481
Summa	32 644 569	0	-16 015	32 628 554

Not 10 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Swedbank Hyp. AB, rörligt 3 mån, 0,737 %	1 250 000	1 250 000
Swedbank Hyp. AB, rörligt 3 mån, 0,673 %	3 000 000	3 000 000
	4 250 000	4 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld	0	0

Lånen beräknas uppgå till 4 250 000 kr inom fem år.

Stockholm den 2016

Jonatan Söderkvist

Thomas Bredin

Therese Crusell

Benjamin Lindberg

Moa Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Jörgen Götehed
Revisor

Anna Eriksson
Medlemsrevisor