

ÅRSREDOVISNING - 2015 -

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEKEN NR 9

**Registreringsnummer
716419-3463**

ÅRSREDOVISNING FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEKEN NR 9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Veken nr 9 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Veken 9 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Styrelse/förvaltning

Kristina Blomberg, ordförande
Mikael Ström
Joakim Strömholm
Johanna Fahlén

Amalia Hyttsten
Johanna Bengtsson

Revisorer har varit:

Christer Fröjd
Sofia Pedersen

Thoréns Revisionsbyrå AB
Internrevisor

Föreningen

Föreningens styrelse har under året hållit nio protokollförda möten och i övrigt fortlöpande samråd om aktuella frågor.

Ordinarie årsmöte hölls den 18 maj 2015 kl 19.00.

Under året har 4 (4) lägenheter bytt ägare. Föreningen välkomnar de nya medlemmarna.

Föreningens förvaltning har under året sköts av Hellman Redovisningsbyrå AB.

Fastighetsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till totalt 27 200 tkr varav byggnadsvärdet utgör 11 800 tkr. Fastigheten har under året hållits fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB.

Fastigheten

Under året har inga större renoveringar gjorts. Istället har vissa löpande underhållsåtgärder av fastigheten skett enligt den underhållsplan som styrelsen sedan tidigare har upprättat för fastigheten. Underhållsplanen har vidare uppdaterats.

Styrelsen har därutöver vidtagit åtgärder för att sänka föreningens räntekostnader, däribland en genomgång av de lån som finns och även i övrigt i samråd med banken sett över lösningar för minskade räntekostnader och en sundare ekonomi.

Föreningens ekonomi		
Kassaflöde 1 januari – 31 december TKR	2015	2014
Likvida medel vid årets början	434	792
Inbetalningar		
Rörelsens intäkter	880	880
Finansiella intäkter	-	-
Minskning kortfristiga fordringar	20	-
Ökning kortfristiga skulder	4	-
	904	880
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	652	817
Finansiella kostnader	180	267
Ökning kortfristiga fordringar	-	15
Minskning långfristiga skulder	19	9
Minskning kortfristiga skulder	-	130
	851	1 238
Likvida medel vid årets slut	487	434
Årets förändring av likvida medel	53	-358

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat tkr	- 81	- 165	- 43	- 188	- 231
Eget kapital tkr	3 803	3 883	4 218	4 261	4 449
Taxeringsvärde tkr	27 200	27 200	27 200	24 800	24 800
Soliditet %	27	27	29	34	35
Årsavgift kr/kvm	666	666	666	666	666
Lån kr /kvm	7 762	7 778	7 783	6 187	6 192
Belåningsgrad skuld/taxv %	38	38	38	33	33
Värmekostnad kr/kvm	136	136	147	149	140

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

balanserad förlust	- 2 037 158
årets förlust	- 80 934
	- 2 118 092

behandlas så att:

till yttre reparationsfond överföres	- 13 166
i ny räkning överföres	- 2 131 258

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt noter.

RESULTATRÄKNING FÖR TIDEN	(Not 1)	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens Intäkter			
Månadsavgifter		875 568	875 568
Övriga intäkter		<u>4 373</u>	<u>4 726</u>
Summa intäkter		879 941	880 294
Kostnader	(Not 2)		
Personal	-	55 939	- 56 967
Drift och fastighetsskötsel	-	90 765	- 93 265
Reparationer och underhåll	-	129 483	- 114 209
Taxebundna kostnader	-	254 411	- 262 036
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-	79 920	- 81 925
Fastighetsskatt	-	<u>41 019</u>	- <u>40 161</u>
Summa rörelsens kostnader	-	651 537	- 648 563
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Fastighet	(Not 3) -	129 586	- 129 586
Rörelseresultat		98 818	102 145
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader	-	<u>179 752</u>	- <u>267 378</u>
Resultat efter finansiella poster	-	80 934	- 165 233
Årets skatt		<u>-</u>	<u>-</u>
Årets resultat	Kronor -	<u>80 934</u>	- <u>165 233</u>

BALANSRÄKNING PER	(Not 1)	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	(Not 3)		
Fastighet		4 011 222	4 035 887
Standardförbättringar		<u>9 613 799</u>	<u>9 718 720</u>
		13 625 021	13 754 607
Summa anläggningstillgångar		13 625 021	13 754 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 225	38 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>25 819</u>	<u>24 993</u>
		43 044	63 524
Likvida medel		487 337	433 558
Summa omsättningstillgångar		530 381	497 082
SUMMA TILLGÅNGAR	Kronor	<u>14 155 402</u>	<u>14 251 689</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
EGET KAPITAL	(Not 4)		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		3 053 750	3 053 750
Upplåtelseavgifter		2 797 750	2 797 750
Yttre reparationsfond		<u>69 044</u>	<u>55 878</u>
		5 920 544	5 907 378
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	-	2 037 158	- 1 858 759
Årets resultat	-	<u>80 934</u>	- <u>165 233</u>
	-	2 118 092	- 2 023 992
Summa eget kapital		3 802 452	3 883 386
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	(Not 5)	<u>10 199 885</u>	<u>10 218 780</u>
		10 199 885	10 218 780
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 920	57 892
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Skatteskuld		-	-
Upplupna kostnader		40 908	49 541
Förutbetalda intäkter		<u>56 237</u>	<u>42 090</u>
Summa kortfristiga skulder		153 065	149 523
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	Kronor	<u>14 155 402</u>	<u>14 251 689</u>
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		10 400 000	10 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

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

	2015	2014
Byggnad och förbättringar	100	100
Inventarier	1	1

Avsättning till föreningens reparationsfond görs enligt föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde.

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

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

Not 2 Specifikation av föreningens kostnader

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Löner och andra ersättningar har utgått med:

Styrelsearvoden	44 480	44 550
Sociala avgifter	<u>11 459</u>	<u>12 417</u>
	55 939	56 967

Driftskostnader och fastighetsskötsel

Städning	29 400	31 078
Hissbesiktning	-	1 660
Försäkringar	19 597	19 255
Kabel-TV	<u>41 768</u>	<u>41 272</u>
	90 765	93 265

Reparationer och underhåll

Löp rep/underhåll	89 128	52 832
Rep Fasad	-	169 183
Yttre Reparationsfond ianspråktagen	-	- 169 183
Rep värme	7 118	50 876
Rep hissar	6 238	8 539
Rep tvättstuga	23 927	-
Underhåll övrigt	<u>3 072</u>	<u>1 962</u>
	129 483	114 209

Taxebundna kostnader

Värme	178 309	178 274
Vatten	30 846	38 306
El och gas	28 828	28 604
Sophämtning	<u>16 428</u>	<u>16 852</u>
	254 411	262 036

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ekonomisk förvaltning	50 125	49 000
Revisionsarvoden	9 000	9 000
Bankkostnader	1 647	2 852
Övriga administrativa kostnader	<u>19 148</u>	<u>21 073</u>
	79 920	81 925

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

	Fastighet 2015	Fastighet 2014
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	2 634 350	2 634 350
Årets inköp / aktivering	-	-
Bokföringsmässig uppskrivning	-	-
Ackumulerat anskaffningsvärde	2 634 350	2 634 350
Ingående avskrivningar	- 520 713	- 496 048
Årets avskrivning	- 24 665	- 24 665
Ackumulerade avskrivningar	- 545 378	- 520 713
Bokfört värde	<u>2 088 972</u>	<u>2 113 637</u>
Mark		
In och utgående anskaffningsvärde	<u>1 922 250</u>	<u>1 922 250</u>

Fastigheten är fullvärde försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

	2015	2014
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	27 200 000	27 200 000
varav byggnadsvärde	11 800 000	11 800 000

	Förbättringar 2015	Förbättringar 2014
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	10 324 317	10 324 317
Årets inköp / aktivering	-	-
Bokföringsmässig uppskrivning	-	-
Ackumulerat anskaffningsvärde	10 324 317	10 324 317
Ingående avskrivningar	- 605 597	- 500 676
Årets avskrivning	- 104 921	- 104 921
Ackumulerade avskrivningar	- 710 518	- 605 597
Bokfört värde	<u>9 613 799</u>	<u>9 718 720</u>

Not 4 Eget kapital

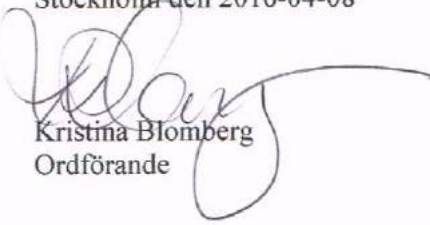
	Grund avgift	Upplåtelse avgift	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	3 053 750	2 797 750	55 878	- 1 858 759	- 165 233
Enligt stämmobeslut				- 165 233	165 233
Årets avsättning till fond			13 166	- 13 166	
Fond ianspråktagen			-		
Årets resultat	-	-			- 80 934
Utgående balans	<u>3 053 750</u>	<u>2 797 750</u>	<u>69 044</u>	<u>- 2 037 158</u>	<u>- 80 934</u>

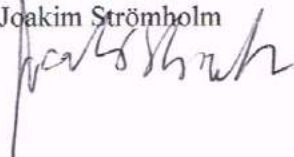
Not 5 Långfristiga skulder

Långgivare	Lånebelopp	Ränte- villkor	Amortering	Förfallodag
Stadshypotek	214 781	1,20 %	1 623	16-01-30
Stadshypotek	155 269	1 87 %	1 636	20-12-01
Stadshypotek	247 835	2,71 %	2 636	19-10-30
Stadshypotek	985 000	3,12 %	10 000	19-04-30
Stadshypotek	1 000 000	1 17 %		16-01-18
Stadshypotek	500 000	5,36 %		19-04-30
Stadshypotek	6 000 000	1,20 %		16-01-30
Stadshypotek	297 000	1,39 %	3 000	17-10-30
Stadshypotek	800 000	1,25 %	-	17-12-01
Utgående balans	10 199 885		18 895	

Föreningen har ställt fastighetsinteckningar om totalt 10 400 000 kronor.

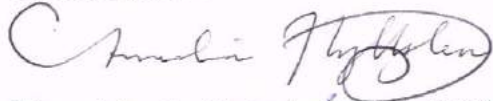
Stockholm den 2016-04-08

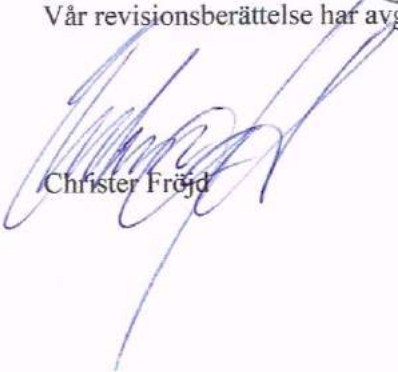

Kristina Blomberg
Ordförande


Joakim Strömholm


Mikael Ström

Amalia Hyttsten


Vår revisionsberättelse har avgivits 2016-04-08


Christer Fröjd

Sofia Pedersen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Veken 9

Org.nr 716419-3463

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Veken 9 för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Veken 9 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8/14 2016



Christer Fröjd
Auktoriserad revisor



Sofia Pedersen