

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av

Maria Rönner

Leif Ståhl

Knut Erik Ståhl

Peter Blomgren

Ann Jensen

Matti Flöjel

Charlotte Nyman

Årsredovisning för

Brf Greblom 2

769608-8322

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Revisor

Urban Gårhed, De Revisorer AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lena Carlsson och Lena Fick

Förvaltning

Bestånd samt ut

fr

Stämningstid för

2016

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Verksamheten

Årsredovisning verksamheten

Förningen hade 51 medlemmar vid årets slut. Medlemmar som övergett medlemskapet har varit 2. I fastigheten finns tre bostäder som byggdes år 1942-1944.

Vid årets slut hyrdes 22 av förningens 23 parkeringsplatser ut till medlemmar. Den totala parkeringsytan är numera byggd till avfallsanläggning för and. Förningen ägnat vid årets slut 36 bostäder och 2 herrevägar samt 2 skolor och hyrpark.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Mattias Rössner	Ledamot, ordförande
Leni Günther	Ledamot, sekreterare
Kristoffer Strandfeldt	Ledamot, kassör
Petter Billengren	Ledamot
Ann Jensen	Ledamot
Malin Flagstad	Suppleant
Charlotte Wiström	Suppleant

Revisor

Jörgen Götehed, Bo Revision AB

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ingrid Sandström och Lena Fäldt.

Förvaltning

Ekonomisk samt administrativ förvaltning har utförts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Fastighetsskötsel har utförts av HSB Fastighetsförvaltning AB sedan december 2012.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen hade 51 medlemmar vid årets slut. Medlemmar äger tillsammans fastigheten Mollberg 2. I fastigheten finns tre bostadshus i tre våningar som byggdes åren 1942-1944.

Vid årets slut hyrdes 22 av föreningens 23 parkeringsplatser ut till medlemmar. Den sista parkeringsplatsen är numera omgjord till avlastningsplats för snö.

Föreningen upplät vid årets slut 38 bostadsrätter och 2 hyresrätter samt 2 lokaler med hyresrätt.

Väsentliga händelser under och efter räkneskapsåret

Föreningen har amorterat 33 691 kr/kvartal vilket sammantaget bli 107 tkr under 2015. Föreningen har gjort om det tidigare SWAP lånet till två vanliga lån:

Stiborlån: 3 000 000kr, 3 månaders bindningstid med aktuell ränta 0,43%

Fast ränta: 5 000 000kr, 4 års bindningstid med aktuell ränta 1,50%

Fibernät i fastigheten är nu installerat och avtalet är tecknat med Alltele. Installationen är kostnadsfri för föreningen och användningen av nätet är frivillig och ska ses som ett komplement till Comhem som därmed blir konkurrensutsatt. Föreningen har förbundit sig att enbart anlita Alltele som leverantör i åtta år.

Entréportar har tillverkats med samma utseende som original. Den totala kostnaden blev 342 tkr + moms.

Trädgårdsgruppen har anordnat vår- och höststäddagar med kaffe och kakbord. Tillsammans städade föreningen ut gemensamma utrymmen. En rensning av icke märkta cyklar i cykelrummet skedde under höststämman.


Föreningen har haft problem med avloppslukt i vissa lägenheter och arbetet att lösa detta pågår. Den totala kostanden beräknas i dagsläget uppgå till 95 tkr.

Sortering av matavfall möjliggjordes i början av 2016. Soporna hämtas kostnadsfritt av Stockholm Vatten.

OVK utfördes i mars 2016. Innan arbetet kan slutföras behöver ett antal nedslagspunkter i ett antal lägenheter åtgärdas. Det kommer att ske under våren.

Framtida utveckling

En av föreningens största utgifter är fortsatt värmeförbrukning. För att minska denna bör framtida styrelse börja arbeta med energisparande åtgärder. Klubbacken 25 har visat vägen för hur föreningen kan gå till väga:

- Renovera och täta de västra ytterväggarna på alla tre husen som för närvarande släpper ut mycket varmluft
- Sätta in ett tredje glas i varje fönster.
- Installera en termostat som kan reglera värme för natt och dag.
- Installera solpanel på taket.
- Installera bergvärme. 

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2220500	2 344 238	2 335 882	2 114 479	2 044 750
Rörelseresultat	247251	806 784	888 919	519 390	688 882
Resultat efter finansiella poster	-232773	230 158	166 898	-254 847	33 637
Balansomslutning	46335489	46 781 815	46 603 098	46 541 196	48 290 478

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Soliditet (*)	68	68	61	61	53
U&A utrymme (**)	39	34	28	12	21
Skuldkvot (***)	7	6	8	8	11
Skuld / kvm (****)	5,9	5,9	7,2	7,2	9,0

(*) Soliditeten uttrycks i % och definieras som: $100x$ (Eget kapital / Balansomslutningen)

(**) U&A utrymme står för underhålls och amorteringsutrymme. Nyckeltalet uttrycks i % och definieras som $100x$ (Avskrivningar + Reparationer + Underhåll + Resultat efter finansiella poster) / Nettoomsättningen. Enligt www.borattupplysningen.se är 25% en bra generell nivå.

(***) Skuldkvot definieras som: Långfristiga skulder / Nettoomsättningen. Enligt www.borattupplysningen.se är 5 eller mindre en bra generell nivå.

(****) Skuld/kvm, uttrycks i tkr och definieras som: (Långfristiga skulder / total yta i föreningens lägenheter inklusive kvarvarande hyresrätter) /1000. Ytan är 2455 kvm.

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	-232 774
Balanserat resultat	<u>-1 144 139</u>
	-1 376 913

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-428375
Överföring till fond för yttre underhåll	97 734 (0,3% av fastighetens tax.-värde)
Balanserat resultat	<u>-1 046 272</u>
	-1 376 913

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	1	2 217 259	2 340 339
Övriga rörelseintäkter	2	3 241	3 899
Summa rörelseintäkter		2 220 500	2 344 238
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 404 471	-901 682
Övriga externa kostnader	4	-590	-62 494
Personalkostnader och arvoden	5	-45 997	-39 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-522 191	-533 859
Summa rörelsekostnader		-1 973 249	-1 537 454
Rörelseresultat		247 251	806 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	2 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 088	-579 157
Summa finansiella poster		-480 024	-576 626
Resultat efter finansiella poster		-232 773	230 158
Resultat före skatt		-232 773	230 158
Skatter			
Årets resultat		-232 774	230 158

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 385 554	44 892 908
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	96 018	110 855
Summa materiella anläggningstillgångar		44 481 572	45 003 763
Summa anläggningstillgångar		44 481 572	45 003 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 807 746	1 658 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 705	115 001
Summa kortfristiga fordringar		1 838 451	1 773 342
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		15 466	4 710
Summa kassa och bank		15 466	4 710
Summa omsättningstillgångar		1 853 917	1 778 052
SUMMA TILLGÅNGAR		46 335 489	46 781 815

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 380 113	32 380 113
Fond för yttre underhåll		392 159	294 425
Summa bundet eget kapital		32 772 272	32 674 538
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 144 139	-1 276 563
Årets resultat		-232 774	230 158
Summa ansamlad förlust		-1 376 913	-1 046 405
Summa eget kapital		31 395 359	31 628 133
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 493 303	14 604 043
Summa långfristiga skulder		14 493 303	14 604 043
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 374	155 481
Skatteskulder		105 960	104 640
Övriga skulder		720	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 773	289 518
Summa kortfristiga skulder		446 827	549 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 335 489	46 781 815

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 061 925	22 061 925
Summa ställda säkerheter	22 061 925	22 061 925

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,33%	(3,33%)
Fönsterrenovering	5%	(5%)
Puts fasad/balkong	2,5%	(2,5%)
Lokalen	5%	(5%)
Asfaltering	5%	(5%)
Maskiner och Inventarier	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 870 335	1 946 741
Hyror	334 664	380 530
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 235	13 084
Övriga hyresintäkter	25	-16
	<u>2 217 259</u>	<u>2 340 339</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övrigt	3 241	3 899
Summa	<u>3 241</u>	<u>3 899</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	55 192	54 324
Städning	30 925	34 196
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 140	-
Trädgårdsskötsel	4 147	1 206
Snöröjning	18 750	15 250
Reparationer	111 298	42 873
EI	43 320	40 916
Uppvärmning	394 403	403 697
Vatten	43 171	42 611
Sophämtning	15 196	14 604
Försäkringspremie	24 187	23 037
Fastighetsavgift bostäder	49 720	48 680
Fastighetsskatt lokaler	3 780	3 780
Övriga fastighetskostnader	3 908	17 820
Kabel-tv/Bredband/IT	44 851	35 497
Revisionsarvode	15 000	15 000
Förvaltningsarvode ekonomi	84 196	81 636
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 413	-
Panter och överlåtelse	12 232	13 084
Juridiska åtgärder	-	3 375
Övriga externa tjänster	9 267	10 096
	<u>976 096</u>	<u>901 682</u>
Underhåll		
Byggnad	428 375	-
	<u>428 375</u>	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 404 471</u>	<u>901 682</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	590	213
Konsultarvode	-	62 281
Summa	590	62 494

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	35 000	29 995
Sociala kostnader	10 997	9 424
	45 997	39 419

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	29 842 353	29 842 353
-Ombyggnad	7 561 218	7 561 218
-Mark	10 795 966	10 795 966
	48 199 537	48 199 537
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 306 629	-2 799 275
-Årets avskrivning enligt plan	-507 354	-507 354
	-3 813 983	-3 306 629
Redovisat värde vid årets slut	44 385 554	44 892 908
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 378 000	20 378 000
Mark	12 200 000	12 200 000
	32 578 000	32 578 000
Bostäder	32 200 000	32 200 000
Lokaler	378 000	378 000
	32 578 000	32 578 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	265 027	265 027
	<u>265 027</u>	<u>265 027</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-154 172	-127 667
-Årets avskrivning enligt plan	-14 837	-26 505
	<u>-169 009</u>	<u>-154 172</u>
Redovisat värde vid årets slut	96 018	110 855

Not 8 Kassa och bank

	2015	2014
Sparkonto	15 466	4 710
Summa	15 466	4 710

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Ansamlad förlust		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	32 380 113	294 425	-1 276 563	230 158	31 628 133
Disposition enligt stämmobeslut		97 734	132 424	-230 158	
Årets resultat				-232 774	-232 774
Belopp vid årets utgång	<u>32 380 113</u>	<u>392 159</u>	<u>-1 144 139</u>	<u>-232 774</u>	
Totalt bundet eget kapital		32 772 272			
Totalt ansamlad förlust			-1 376 913		
					31 395 359

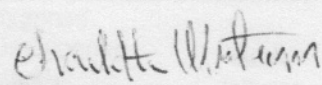
Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

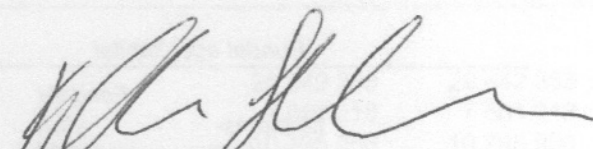
Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Nordeahypotek		1,6%	882 763	40 000	922 763
Nordeahypotek		1,74%	3 208 480	70 740	3 279 220
Nordeahypotek		3,25%	2 402 060		2 402 060
Nordeahypotek		0,99%	8 000 000		8 000 000
			14 493 303		14 604 043
Nästa års amortering			-110 740		-110 740
			14 382 563	110 740	14 493 303
Skuld om 5 år				13 939 603	

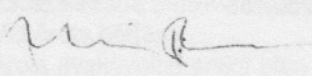
Ränteswap avtal finns på 8 miljoner till och med 20151231 till en ränta på 2,85%


Underskrifter


Stockholm 2016-04-24

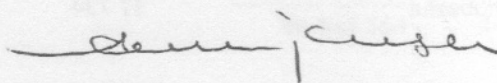

Charlotte Wiström

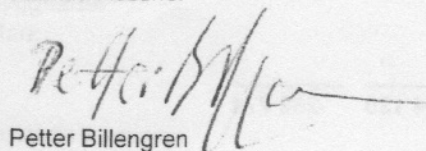

Kristoffer Strandfeldt


Malin Flagstad



Leni Günter


Mattias Rössner


Ann Jensen


Petter Billengren

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-26


Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Greblom 2, org.nr. 769608-8322

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Greblom 2 för år 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Greblom 2 för år 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26 april 2016

Jörgen Götehed
BoRevision