

Brf Lien 5



Årsredovisning 2015

Brf Lien 5 (769603-5464)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lien 5 (769603-5364) får härmed avge förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Kristina Östervall	Ordförande
Fredrik Möllerberg	Sekreterare
Per Salestrand	Ledamot
Petra Gossas	Ledamot Avgått 1 febr 2016
Isabel Tengkrans	Ledamota Avgått 1 sept 2015
Anneli Olsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Ett informationsmöte ang andelstal samt en extrastämma gällande andelstal
Extra möten med entreprenörer och specialister har varit 15 st. Dessutom har fastighetsansvariga i styrelsen kontinuerliga möten.

Revisor

Revisor har varit Staffan Zander, auktoriserad revisor, Baker Tilly Mapema.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulla Norrhäll och Ing-Marie Johansson. Sammankallande Ulla Norrhäll.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 20 april 2015. På stämman deltog 20 medlemmar.
Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lien 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Katarina Bangata 48, 50, 52, 54 och 56, Gotlandsgatan 75 och Södermannagatan 35. Fastigheten Lien 5 byggdes år 1905. Den ombildades till bostadsrätt 1999. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.



Lägenheter och lokaler

Av föreningens 106 medlemslägenheter har 10 överlåtits under året. Två lägenheter har överlåtits som gåva. Föreningen upplåter 3 bostäder och 11 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
106	lägenheter, bostadsrätt	6746
3	lägenheter, hyresrätt	182
11	lokaler, hyresrätt	1008

Förvaltning

Förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB t o m 31 sept 2015.

Ekonomisk förvaltning utförs av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Teknisk förvaltning har tecknats fr o m 1 jan 2016 med Stadens förvaltning AB.

Övrig administration sköts av styrelsen.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Balkong- terrassavgifter har tagits ut med 100 kronor per mån/terrass och balkong fram till 1 juli 2015.

Från 1 januari 2015 gjordes en avgiftshöjning med 5 procent.

Avgifterna kommer höjas med 2% från och med april 2016.

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Likviditet	59%	66%	86%	85%	98%
Soliditet	72%	72%	72%	68%	67%
Lån i kronor/kvm boyta	4258	4258	4258	4907	4907

Likviditeten visar förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

God likviditet anses vara 115%

Soliditeten är det egna kapitalet i förhållande till det totala kapitalet.

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2003	Vindsombyggnad
2010	Ombyggnad källarplan o tvättstugor
2013	Utvändig renovering lokalfönster

Brf Lien 5 (769603-5464)

2014 Utvändig målning lägenhetsfönster etapp 1 (Södermannag-Gotlandsg)
 2015 Utvändig målning lägenhetsfönster etapp 2 (Katarina Bang 48-52)

Förväntad framtida utveckling

Med beaktande av framtida och pågående underhåll och reparationer (se nedan) kommer ytterligare lån att behöva upptagas.

Framtida underhåll, 5 år enligt UH-plan

Åtgärd	2015	2016	2017	2018	2019
Lokala åtgärder	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Reparation fasader	50 000	80 000	50 000	50 000	50 000
Målning utsida, KB 48 – 52	390 000				
Målning utsida, KB 54 – 56		250 000			
Div. reparationer	20 000	20 000	20 000	25 000	25 000
Omdragning av rörledningar i lgh 107 o 108		596 000			
Ersätts delvis av byggförsäkring, självrisk		135 000			
Byte termostater, injustering		650 000			
Terrasser nio (9) st		950 000			

Behovet av och val av metod för stamrening har utretts under 2015. Beslut har tagits att relining skall göras av samtliga köksstammar. Projektering pågår.
 OVK utförs enligt plan 2020.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-13 353 575
Årets förlust	- 680 434
	-14 034 009

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll enl. stadgar	-503 400
Balanseras i ny räkning	- 14 537 409

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

[Handwritten signatures and initials]

BRF LIEN 5

2016-03-06

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2015

Fasadskador runt fastighetens stuprör har lagats.
Sabotage elskåp – skador på fasad lagats

Fågelskydd på skorstenar har satts upp

Ett antal läckor i plåten på taket har lagats

Läckage terrass i 35an och i underliggande lägenhet

Brandsyn görs varje kvartal

Målning lägenhetsfönster etapp 2 Katarina Bang 48-52

Målning av terrasser försenades pga väder och att hantverkarna inte kom in i lgh.

Kommer att utföras under våren 2016

Målning av planken har gjorts

Spolning av samtliga köksstammar har gjorts. Dessutom akut spolning i 52an, 48an och 75an.

Gård: Ny jord har lagts ut. Krukor och blommor har köpts

Ett däck har byggts på gården. Trädgårdsmöbler och en grill har inköpts.

Entreprenörsavtal har omförhandlats till tillsvidareavtal med tre mån uppsägningstid.

Den tekniska förvaltningen på fastighetsägarna har sagts upp.

Ny upphandling med Stadens förvaltning from 1 jan 2016. Uppdrag löpande räkning har getts under sista kvartalet 2015.

Utredning ang felaktigt liggande rörledningar i lgh 107 o 108 har utförts av konsult.

Byggsförsäkringen har överklagats m a a att skadeanmälan var inlämnad för rubr skada. Föreningen fick rätt.

Offerter har tagits in för att åtgärda felen. Igångsättning febr 2016.

Offerter hyreslägenheter tre st badrum har tagits in. Byggstart 22 febr 2016

Pga att ytterligare en terrasskada har uppkommit och det visat sig att avloppen var underdimensionerade beslutades att göra om resterande nio terrasser.

Byggstart v 2 2016.

Container har satts upp vår och höst. I samband med dessa har källargångarna rensats från diverse saker och skräp.



Brf Lien 5 (769603-5364)

Gamla knappsatser till portar har bytts.

Takfläktar har justerats och vissa har lagats.

Byte av läckande rör i källaren.

Vattenskada i 75an till följd av stamspolning

Utredning har gjorts angående val av metod för stamrenovering.
Beslut har tagits att relining skall ske av köksstammarna.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'B' and several other illegible marks.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning	1	6 159 060	6 045 752
		6 159 060	6 045 752
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 729 686	-3 815 832
Underhåll	3	-749 041	-1 194 875
Övriga externa kostnader	4	-596 688	-549 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 022	-1 017 022
Rörelseresultat		66 623	-531 288
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	645	1 192
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-747 702	-830 281
Resultat efter finansiella poster		-680 434	-1 360 377
Resultat före skatt		-680 434	-1 360 377
Årets resultat		-680 434	-1 360 377



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	7	108 016 864	108 926 437
Maskiner och andra tekniska anläggningar		223 687	331 136
		<u>108 240 551</u>	<u>109 257 573</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 240 551</u>	<u>109 257 573</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 681	16 275
Övriga fordringar		47 514	78 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>128 633</u>	<u>170 910</u>
		179 828	265 372
Kassa och bank	9	<u>2 699 553</u>	<u>2 211 508</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 879 381</u>	<u>2 476 880</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 119 932</u>	<u>111 734 453</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		70 922 381	70 922 381
Upplåtelseavgifter		19 583 098	19 583 098
Fond för yttre underhåll		3 409 189	2 905 789
		<u>93 914 668</u>	<u>93 411 268</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 353 575	-11 489 798
Årets resultat		-680 434	-1 360 377
		<u>-14 034 009</u>	<u>-12 850 175</u>
Summa eget kapital		<u>79 880 659</u>	<u>80 561 093</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	29 500 000	29 500 000
		<u>29 500 000</u>	<u>29 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		345 822	422 883
Skatteskulder		1 773	31 938
Övriga kortfristiga skulder	12	244 998	197 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 096 680	970 823
		<u>1 689 273</u>	<u>1 623 360</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 119 932</u>	<u>111 734 453</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder	52 000 000	52 000 000
Summa	52 000 000	52 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Det är andra året detta samlade regelverk tillämpas. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med tidigare år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket ÄRL och inte räknat om jämförelsetalen. Den stora skillnaden mot tidigare år är att komponentansatsen tillämpas vid beräkning av avskrivningar på byggnad och utbyten och större värdehöjande reparationer aktiveras och avskrives enligt plan.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt nedan. Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivningsprocent framgår enligt nedan.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Stomme	0,5
-Stammar, värme	2,9
-El	4,2
-Fönster	2,9
-Tak	4,2
-Hissar	11,1
-Ventilation	11,1
-Fasad inkl. balkong	5

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

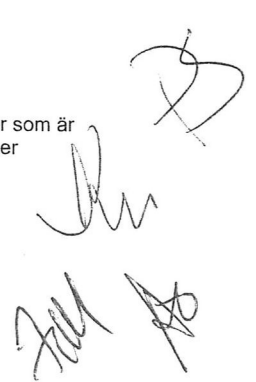
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	3 893 584	3 697 253
Hyrer	1 986 032	1 935 333
Försäkringsersättning	0	1 600
Övriga intäkter (Inkl. överlåtelse- och pantsättningsavgifter)	279 444	411 566
Summa	6 159 060	6 045 752

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	103 150	78 685
Städ	225 997	230 261
Besiktning	69 687	36 129
Brandskydd	2 490	29 167
Trädgårdsskötsel	46 179	14 857
Snöröjning	43 180	42 338
Klottersanering	17 493	21 991
Reparationer	536 743	583 068
Hisskötsel	105 821	92 119
El	546 481	593 193
Uppvärmning	1 291 675	1 331 931
Vatten	157 826	159 993
Sophämtning	118 672	130 163
Försäkringspremier	116 804	130 780
Övriga fastighetskostnader	9 268	7 731
Kabel TV och bredband	34 736	32 775
Fastighetsavgift bostäder	135 487	132 653
Fastighetsavgift lokal	167 997	167 998
Summa	3 729 686	3 815 832

Not 3 Underhåll

	2015	2014
Planerat underhåll	171 436	165 446
Bostäder	117 652	0
Lokaler	0	77 577
Gemensamma utrymmen	467 449	802 890
Installationer	25 683	0
Byggnad	-33 179	0
Tak och Fasad	0	55 530
Mark och Gård	0	93 432
Summa	749 041	1 194 875

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Övriga fastighetskostnader	29 194	21 841
Telefon, Porto	6 816	5 863
Juridiska tjänster	55 605	31 707
Styrelsearvoden	141 372	113 999
Revisionsarvoden	32 569	28 135
Styrelsemöten och årsstämma	5 936	4 835
Förvaltningsarvode	129 630	300 735
Konsultarvoden och utredningar	141 402	6 533

[Handwritten signatures and initials]

Medlemsavgifter	4 862	4 862
Övriga externa tjänster	21 888	33 858
Lagstadgad arbetsgivaravgift	27 414	-3 057
Summa	596 688	549 311

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter	360	1 163
Ränteintäkter skattefria	285	29
Summa	645	1 192

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader till kreditinstitut	747 702	830 281
Summa	747 702	830 281

Not 7 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	79 728 161	79 728 161
-Tillkommande aktiveringar	5 688 890	5 688 890
-Mark	28 592 630	28 592 630
	114 009 681	114 009 681
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 083 244	-4 173 671
-Årets avskrivning enligt plan	-909 573	-909 573
	-5 992 817	-5 083 244
Redovisat värde vid årets slut	108 016 864	108 926 437
Taxeringsvärde		
Byggnader	80 200 000	80 200 000
Mark	87 600 000	87 600 000
	167 800 000	167 800 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Vatten vidarefakturerings	0	11 340
Periodiserade kostnader	51 651	0
Fastighetsförsäkring	0	43 875
Övrigt	76 982	115 695
	128 633	170 910

Not 9 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	10 000	0
Handelsbanken	1 437 130	1 423 085
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 252 423	788 423
	2 699 553	2 211 508

Handwritten signatures and initials:
PS
[Signature]
[Signature]

Not 10 Eget kapital

Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa	
Belopp vid						
årets ingång	70 922 381	19 583 098	2 905 789	-11 489 798	-1 360 377	80 561 093
Disp. enligt stämmobeslut		503 400	-1 863 777	1 360 377		
Förändring	0	0				0
Årets resultat				-680 434	-680 434	
Belopp vid						
årets utgång	70 922 381	19 583 098	3 409 189	-13 353 575	-680 434	79 880 659

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek 2020-12-01		1,50	4 500 000		4 500 000
Stadshypotek 2018-09-30		1,96	10 000 000		10 000 000
Stadshypotek 2019-12-01		1,95	4 000 000		4 000 000
Swedbank 2016-12-20		3,46	10 000 000		10 000 000
Swedbank 3 månaders lån		0,84	1 000 000		1 000 000
			29 500 000	0	29 500 000

Not 12 Övriga skulder

	2015	2014
Övriga skulder	243 761	197 716
Källskatt	1 237	0
	244 998	197 716

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förutbetalda hyror och avgifter	588 895	500 047
Räntor	107 084	20 210
Fortum El	62 048	56 559
Revisionsarvode	30 000	30 000
Fjärrvärme	173 684	208 035
Övrigt	134 969	155 972
	1 096 680	970 823

[Handwritten signatures and initials]



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lien 5

Org.nr 769603-5364

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lien 5 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

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 2015-12-31 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 Brf Lien 5 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 bostadsrättslagen, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 23/3 2016

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

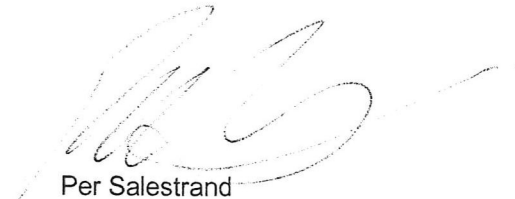


Underskrifter

Stockholm 2016-



Kristina Östervall



Per Salestrand



Anneli Olsson

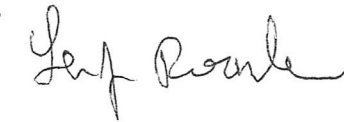


Fredrik Möllerberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-23



Staffan Zander
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Mapema



Leif Roander
Föreningsrevisor