

Årsredovisning

för

Brf Ked 15

769604-1206

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Ked 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 november 2012.

Föreningens byggnad och tomträtt

Brf Ked 15 bildades 1999 och 2001 förvärvades fastigheten Keders 15 i Stockholms kommun med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper tom 2017-12-31.

Fastigheten på Bondegatan 64 byggdes åren 1915-16 och är ett flerbostadshus i fem våningar med 28 st bostadsrätter, 4 st hyresrätter och 2 hyreslokaler. Den totala ytan är 1 746 kvm varav 1540 kvm är bostadsyta och 206 kvm består av de två lokalerna.

Byggherre och tillika byggmästare var NA Wadsjö. Arkitekt var Harald Wadsjö som även ritat några bostadshus på Kungsholmen och vid Skinnarviksringen. Arkitektoniskt har fasaderna en viss monument- alitet med drag av empire som de rusticerade hörnkedjorna och listverket under översta våningens fönsterrad. Kvarteret har fått sitt namn efter numismatikern Niclas Kjeder som ägde en tomt och trädgård i området på 1670-talet.

Den nyrenoverade innergården står till medlemmarnas förfogande.
Tvättstuga och cykelrum finns i källarplanet. Till varje lägenhet hör ett vinds- eller ett källarförråd.
Fastigheten värms upp med fjärrvärme. Fiber via Bredbandsbolaget.

För mer information, se föreningens hemsida www.ked15.se.

Föreningens tekniska status

Föreningen har utfört större renoveringar enligt nedan angivna årtal.

VA stammar i kök och badrum 1993

Eldragning 1993

Taket 1993

Fasaden 1993

Fönster 1993

Trapphus 1993

Balkonger 2007

Tvättstuga 2010

Nytt soprum 2011

Fönster utvändigt 2012

Innergård 2012

Indragning av fiber 2012

Lägenhetsfördelning:

9st	1 rum och kök
15st	2 rum och kök
4st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift med 1 243 kr per lägenhet under 2015. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 39 996 000 kr, varav byggnadsvärdet är 20 454 000 kr och markvärdet är 19 542 000 kr. Värdeåret är 1994.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Renab Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 mars 2001.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 624 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska göras med minst 120 000 kr per år enligt stadgarna, vilket motsvarar 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 juni 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Filip Emilsson, Ordförande
	Lars Oscarsson, Vice Ordförande
	Joakim Gumpert, Kassör
	Martin Von Sydow, Nyckelansvarig
	Martin Vedelöf
	Christine Ripås
	Lars Gustavsson

Suppleanter	Petra Fukalova
	Ingrid Klockars
	Maria Bohm Kindblad

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
KPMG

Valberedning

Sanna Östberg
Ingrid Schobar

Sammanställande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Försäljning av vind.

Utförda underhållsåtgärder under 2015

OVK besiktning

Stamspolning

Radonmätning

Planerade underhåll under nästkommande år

Takrenovering

Trapphusrenovering

Anpassning av förrådsutrymmen

Byte av låssystem

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	961 632	961 628
Hyrer och övriga intäkter	650 255	679 853
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 446 789	-4 404 544
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	165 098	-2 763 063
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-10 239	-111 935
Årets amorteringar	0	0
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	2 961 485
Förändring likvida medel	154 859	86 487
Likvida medel vid årets början	655 684	569 197
Likvida medel vid årets slut	810 543	655 684

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 38 medlemmar. Under året har 5 (6) överlåtelser skett till ett snittpris på 72 460 kr/kvm (60 583 kr/kvm). Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning(tkr)	1 611	1 641	1 545	1 394	1 367
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-230	-3 158	-30	-281	-225
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	165	-2 763	198	-53	-4
Soliditet (%)	66	66	69	69	74

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 023 817
årets förlust	-229 909
	-6 253 726

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	119 988
ianspråkats från yttre fond	-34 018
i ny räkning överföres	-6 339 696
	-6 253 726

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			
Nettoomsättning	1	1 611 303	1 640 690
Övriga rörelseintäkter		0	-24
Summa rörelseintäkter		1 611 303	1 640 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-958 644	-3 948 581
Övriga externa kostnader	3	-412 501	-185 479
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	50 000	-50 000
Avskrivningar	5	-395 007	-395 007
Summa rörelsekostnader		-1 716 152	-4 579 067
Rörelseresultat		-104 849	-2 938 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		584	815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 644	-220 484
Summa finansiella poster		-125 060	-219 669
Resultat efter finansiella poster		-229 909	-3 158 070
Årets resultat		-229 909	-3 158 070

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	29 843 939	30 238 946
Summa materiella anläggningstillgångar		29 843 939	30 238 946
Summa anläggningstillgångar		29 843 939	30 238 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 000	183 177
Övriga fordringar	6	884 356	718 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	82 141	79 043
Summa kortfristiga fordringar		1 053 497	981 001
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		273 825	273 825
Summa kortfristiga placeringar		273 825	273 825
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		113	69
Summa kassa och bank		113	69
Summa omsättningstillgångar		1 327 435	1 254 895
SUMMA TILLGÅNGAR		31 171 374	31 493 841

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 730 204	25 730 204
Fond för yttre underhåll		1 141 439	1 021 451
Summa bundet eget kapital		26 871 643	26 751 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 023 817	-2 745 760
Årets resultat		-229 909	-3 158 070
Summa fritt eget kapital		-6 253 726	-5 903 830
Summa eget kapital		20 617 917	20 847 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		71 294	68 061
Skatteskulder		146 640	145 584
Övriga skulder		69 678	112 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	265 845	319 909
Summa kortfristiga skulder		553 457	646 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 171 374	31 493 841
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Företagsinteckningar		12 650 000	12 650 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Markanläggningar	20 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	961 632	961 628
Hyror bostäder	236 436	236 436
Hyror lokaler	313 428	323 184
Fastighetsskatt	31 200	45 618
Kabel-tv och bredband	62 928	61 824
Övriga objekt	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall	-6 321	0
	1 611 303	1 640 690

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	88 154	78 542
Trädgårdsskötsel	5 404	0
Städning	51 936	44 420
Hyra av entrémattor	5 270	5 270
Snöröjning/sandning	0	2 196
Hisskostnader	9 752	8 838
Serviceavtal	18 103	3 660
Radonmätning	5 377	2 756
Reparationer	27 411	51 097
Hissreparationer	7 627	100 897
Pågående arbete 2012	0	2 961 485
Övrigt underhåll	92 641	10 246
OVK-besiktning	34 018	0
El	44 722	63 314
Värme	282 065	275 891
Vatten och avlopp	35 336	40 084
Avfallshantering	28 576	26 504
Försäkringskostnader	26 408	25 652
Försäkringsersättningar	-56 640	0
Tomträttsavgäld	180 500	180 500
Kabel-tv	8 101	8 112
Bredband	60 258	50 286
Förbrukningsinventarier	2 410	2 557
Förbrukningsmaterial	1 215	6 275
	958 644	3 948 582

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt	33 960	33 960
Fastighetsavgift	39 776	38 944
Porto	1 476	1 952
Hemsida	1 020	992
Förlust, hyresfordringar	160 163	0
Revisionsarvode	11 102	12 882
Ekonomisk förvaltning	50 620	47 824
Bankkostnader	3 738	3 250
Konsultarvoden	8 140	0
Juridisk konsultation	93 435	22 680
Övriga poster	9 071	22 994
	412 501	185 478

Not 4 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	2015	2014
Styrelsearvode 2015 samt korrigerig ej utbetalat arvode 2013-2014	-38 000	38 000
Sociala avgifter 2015 samt ej utbetalade sociala avgifter 2013-2014	-12 000	12 000
	-50 000	50 000

Not 5 Byggnader

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	32 961 477	32 961 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 961 477	32 961 477
Ingående avskrivningar	-2 722 531	-2 327 524
Årets avskrivningar	-395 007	-395 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 117 538	-2 722 531
Utgående redovisat värde	29 843 939	30 238 946
Taxeringsvärden byggnader	20 454 000	20 454 000
Taxeringsvärden mark	19 542 000	19 542 000
	39 996 000	39 996 000

Not 6 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	73 926	63 166
Avräkningskonto förvaltare	810 430	655 615
	884 356	718 781

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	8 990	8 429
Bredband	10 043	10 043
Tomträttsavgäld	45 125	45 125
Kabel tv	2 026	2 025
Ekonomisk förvaltning	13 578	13 421
Serviceavtal	2 379	0
	82 141	79 043

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser och kap.tillsk.	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 072 138	1 658 066	1 021 451	-2 745 760	-3 158 070
Disposition av föregående års resultat:			119 988	-3 278 058	3 158 070
Årets resultat					-229 909
Belopp vid årets utgång	24 072 138	1 658 066	1 141 439	-6 023 818	-229 909

Not 9 Skulder till kreditinstitut

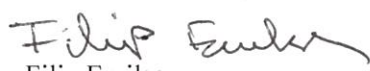
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank, 2654212758	1,218	Rörlig ränta	4 000 000	4 000 000
Swedbank, 2853153175	1,358	Rörlig ränta	1 000 000	1 000 000
Swedbank, 2757244302	0,758	Rörlig ränta	4 000 000	4 000 000
Swedbank, 2852948211	1,36	Rörlig ränta	1 000 000	1 000 000
			10 000 000	10 000 000

För lån med rörlig ränta redovisas räntesatsen den 31 december 2015.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	12 368	26 465
Styrelsearvoden	43 423	91 710
Sociala avgifter	13 643	28 875
Förutbetalda avgifter och hyror	132 415	107 151
Revisionsarvode	14 000	14 000
Värme	43 230	46 169
El	6 766	2 783
Radonmätning	0	2 756
	265 845	319 909

Stockholm 2016-04-21


Filip Emilson


Lars Oscarsson


Joakim Gumpert


Martin Von Sydow


Martin Vedelöv


Christine Ripås


Lars Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-28


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ked 15, org. nr 769604-1206

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ked 15 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 Brf Ked 15s 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 Brf Ked 15 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 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 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor