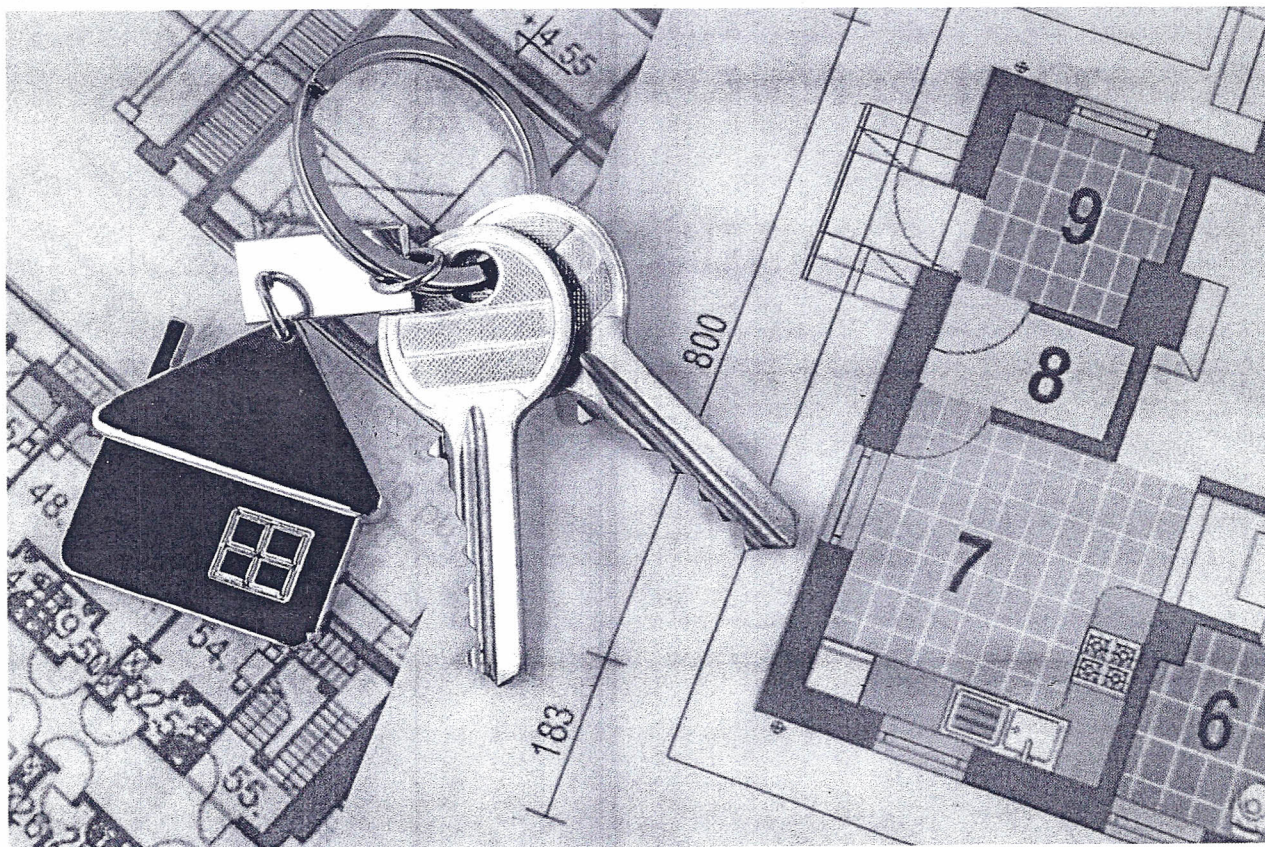


Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Renen 21

Org.nr 716419-6987



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12
Kassaflödesanalys	Bilaga 1

Kontaktinformation

Adress: Brahegatan 62 och Valhallavägen 110

www.brerenen21.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08- 522 18 242 (kundsupport)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Renen 21 i Stockholms kommun förvärvades 2000-06-15.

Föreningens fastighet består av 2 st flerbostadshus på adresserna Brahegatan 62 och Valhallavägen 110. Byggnaderna uppfördes år 1886 och har värdeår 1982

Den totala byggnadsyta uppgår till 2192 kvm, varav 2110 kvm utgör lägenhetsyta och 82 kvm lokalyta.

Samtliga 24 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I föreningen finns också 1 lokal upplåten med bostadsrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har 1 uthyrd lokal. Lokalavtalet är tecknat med QuiSi Cosmeceutical Skincare AB.

Försäkring till fullvärde finns tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen, med hjälp av Stoft Fastighetsteknik AB upprättat år 2011. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2031. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stamspolning	2014
Lagning puts på fasad	2014
Installation undercentral	2013
Hissinstallation	2010- 2011

Fastighetsförvaltning avseende fastighetsskötseln har föreningen avtal med AB Energibevakning. Avseende den tekniska förvaltningen anlitar föreningen Stoft Fastighetsteknik AB på konsultbasis.

Föreningen registrerades 1995-10-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-12-28 Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades år 2010-01-22.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 40 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 0 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 0 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 40 st. Inga överlåtelse eller upplåtelse har skett under året.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulf Runesson	ordförande
Mona Paulsson	ledamot
Per-Erik Larsson	ledamot
Christian Wachtmeister	ledamot
Per Magnusson	suppleant

Till **revisor** har valts Richard Lindberg, RSM Stockholm AB.

Valberedningen består av Krister Fagerström och Leif Paulsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Hissarna har reparerats.
Lagning med puts av fasad mot gård.
Målning av ställuckor.
Städning av gård med borttagning av ogräs.
Besiktning och sotning av samtliga rökkanaler.
Insättning av frånluftsaggregat i hyreslokal.
Planering av fasadrenovering inom 4-5 år.

Föreningens resultat för år 2015 är ca 36 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 om ca 60 kkr. Förändringen mellan åren kan bl a förklaras av högre driftkostnader i form av ökade kostnader för reparationer och underhåll jämfört med föregående år. Föreningen har också haft högre övriga externa kostnader i form av ökade kostnader för konsultarvoden.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil. De flesta av föreningens driftkostnader har endast ökat marginellt jämfört med år 2014. Fjärrvärmekostnaden vilken är, bortsett från räntekostnaderna, föreningens största utgiftspost har minskat med ca 12 kkr jämfört med år 2014. Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Föreningens enskilt största utgiftspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat med ca 76 kkr. Sammantaget så är föreningens ekonomi mycket god och har en väl fungerande förvaltning.

Större **Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret är bl a:

Genomförda åtgärder 2015	kk
Lagning puts på fasad	81
Installation av frånluftsaggregat	61
Hissrenovering	67

Händelser efter räkenskapsåret

Under våren 2016 kommer målning av fönster mot gård att genomföras samt en ny översyn av fasaderna mot gatan.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kkr	1509	1464	1472	1472
Resultat efter finansiella poster, kkr	36	60	1	-41
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	626	623	613	613
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6447	6463	6463	6463
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,2	2,8	3,1	3,6
Fastighetens belåningsgrad, % *	137	136	135	134

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-36 074 423
Årets resultat	36 433
	-36 037 990
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	170 301
I ny räkning överföres	-36 208 291
	-36 037 990

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

ML

h

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 509 364	1 464 415
Summa rörelsens intäkter		1 509 364	1 464 415
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-909 931	-805 507
Övriga externa kostnader	3	-155 575	-99 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 160	-158 160
Summa rörelsens kostnader		-1 223 666	-1 063 286
Rörelseresultat		285 698	401 129
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		58 426	42 576
Räntekostnader		-307 691	-383 511
Summa finansiella poster		-249 265	-340 935
Resultat efter finansiella poster		36 433	60 194
Årets resultat		36 433	60 194

BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	9 899 419	9 997 513
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 926 653	1 986 719
Summa materiella anläggningstillgångar		11 826 072	11 984 232

Summa anläggningstillgångar

11 826 072

11 984 232

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 017	6 976
Aktuell skattefordran		24 490	25 114
Övriga fordringar		10 889	9 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	55 401	46 905
Summa kortfristiga fordringar		96 797	88 148

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	7	159 349	159 349
Summa kortfristiga placeringar		159 349	159 349

Kassa och bank

814 226

625 883

Summa omsättningstillgångar

1 070 372

873 380

SUMMA TILLGÅNGAR

12 896 444

12 857 612

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 751 280	33 751 280
Yttre reparationsfond		1 326 276	1 155 975
Summa bundet eget kapital		35 077 556	34 907 255
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-36 074 423	-35 964 316
Årets resultat		36 433	60 194
Summa fritt eget kapital		-36 037 990	-35 904 122
Summa eget kapital		-960 434	-996 867
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		13 527 130	13 636 000
Summa långfristiga skulder		13 527 130	13 636 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		75 120	0
Leverantörsskulder		29 123	1 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	225 505	217 054
Summa kortfristiga skulder		329 748	218 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 896 444	12 857 612
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		14 500 000	14 500 000
		14 500 000	14 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar är gjorda enligt följande:

Byggnader: 1%

Fastighetsförbättringar: 1%

Inventarier, verktyg och installationer: 2,5% och 4%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter lokaler	155 474	139 551
	Årsavgifter bostäder och lokal	1 320 456	1 320 456
	Övriga intäkter	33 434	4 408
		1 509 364	1 464 415
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	-44 518	-44 472
	Städning	-44 700	-44 700
	Snöröjning och sandning	0	-6 250
	Reparationer och underhåll	-234 579	-185 310
	Elkostnader	-24 531	-26 155
	Fjärrvärme	-272 593	-284 119
	Vatten och avlopp	-39 582	-36 223
	Sophämtning	-49 189	-41 637
	Sotning	-21 535	-1 025
	Kabel tv	-6 464	-6 470
	Bredband	-42 704	-34 804
	Försäkring	-38 486	-36 776
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-55 502	-54 878
	Övriga driftkostnader	-35 548	-2 688
		-909 931	-805 507
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-20 625	-15 688
	Ekonomisk förvaltning	-55 783	-51 572
	Konsultarvoden	-54 666	-7 888
	Bankkostnader	-5 240	-5 251
	Övriga administrationskostnader	-19 261	-19 220
		-155 575	-99 619

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 538 981	11 538 981
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 538 981	11 538 981
	Ingående avskrivningar	-1 541 468	-1 443 374
	Årets avskrivningar	-98 094	-98 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 639 562	-1 541 468
	Utgående redovisat värde	9 899 419	9 997 513
	Redovisat värde byggnader	8 169 813	8 267 907
	Redovisat värde mark	1 729 606	1 729 606
		9 899 419	9 997 513
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	56 767 000	56 767 000
	varav byggnader:	24 999 000	24 999 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 177 501	2 003 000
	Inköp	0	174 501
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 177 501	2 177 501
	Ingående avskrivningar	-190 782	-130 716
	Årets avskrivningar	-60 066	-60 066
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 848	-190 782
	Utgående redovisat värde	1 926 653	1 986 719
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkring	40 144	38 486
	Övriga förutbetalda kostnader	15 257	8 419
		55 401	46 905
Not 7	Övriga kortfristiga placeringar	2015-12-31	2014-12-31
	Placering		
	Anskaffningsvärde		
	Nordea Likviditetsinvest:	159 349	159 349
		159 349	159 349
	Marknadsvärde	193 101	193 710

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Insatskapital	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 751 280	1 155 975	-35 904 122
Resultatdisp. enl. beslut av föreningsstämman 2015:			
Avsättning till yttre fond		170 301	-170 301
Årets vinst			36 433
Belopp vid årets utgång	33 751 280	1 326 276	-36 037 990

I beloppet för fritt eget kapital ingår en fusionsförlust om -32 655 592 kr.

Not 9 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 1 år, kortfristig skuld	75 120	0
Amortering inom 2 till 5 år	300 480	0
Amortering efter 5 år	13 226 650	13 636 000
Total skuld, (kortfristig och långfristig):	13 602 250	13 636 000
Summa långfristiga skulder:	13 527 130	13 636 000

Nordea Hypotek, lån 3978 83 91613, 3 036 000 kr, 0,42%, villkorsändras 2016 09 16.

Nordea Hypotek, lån 3978 83 36019, 2 891 250 kr, 2,65%, villkorsändras 2016 05 20.

Nordea Hypotek, lån 3978 85 70631, 3 837 500 kr, 2,65%, villkorsändras 2016 05 20.

Nordea Hypotek, lån 3978 85 70658, 3 837 500 kr, 0,75%, villkorsändras 2016 01 13.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	21 653	33 665
Förutbetalda hyror/avgifter	140 986	104 963
Övriga upplupna kostnader	62 866	78 426
	225 505	217 054

Stockholm, 2016-04-11

Ulf Runesson, ordförande

Christian Wachtmeister

Per-Erik Larsson

Mona Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2016.

Richard Lindberg

Auktoriserad revisor Far

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	285 698	401 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	158 160	158 160
Erhållen ränta mm	58 426	42 576
Erlagd ränta	-307 691	-383 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	194 593	218 354
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	959	-6 976
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-10 232	6 182
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	27 698	-18 721
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	9 075	-6 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 093	192 677
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-174 501
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-174 501
Ändring kortfristiga finansiella skulder	75 120	0
Amortering långfristiga lån	-108 870	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-33 750	0
Förändring av likvida medel	188 343	18 176
Likvida medel vid årets början	785 232	767 056
Likvida medel vid årets slut	973 575	785 232

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Renen 21
Org.nr 716419-6987

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Renen 21 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 och kassaflöden 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 Renen 21 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 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 21 april 2016


Richard Lindberg
Auktoriserad revisor