

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Maria Elisabeth Ericsson	Ledamot
Daniel Petrovic	Ledamot
Helena Alena Elisabeth Öst	Ledamot

Carl Oscar Joachim Bjurfors	Suppleant
Sven Robin Forsberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Oscar Joachim Bjurfors, Maria Elisabeth Ericsson, Sven Robin Forsberg, Daniel Petrovic och Helena Alena Elisabeth Öst.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Bjurfors

Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-28.

Extra föreningsstämma hölls 2015-07-08. Extra stämma med anledning av fiberindragningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BETONGARBETAREN 7	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 1 flerbostadshus.

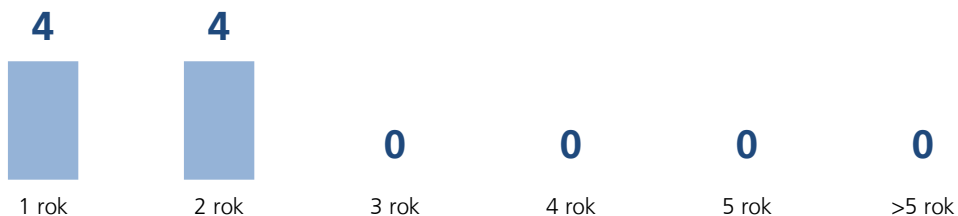
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 387 m², varav 387 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal	36 m ²	2015-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 20150420.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Beskärning av träd och häck	2016	Februari
Kompl. ventilationsåtgärder efter OVK-bes.	2016	Mars-April
Ny energideklaration	2016	Maj
Beskärning av trädgårdshäck	2015	Januari
Installation av mekaniska takfläktar, 5 st	2015	Mars
Säkerhetsstegar till tak	2015	Februari
OVK-besiktning	2015	Oktober
Radonmätning	2015 - 2016	Oktober - Mars
Fuktutredning och åtgärd av renslucka (golv) i källarlokal.	2015	Februari-Mars
Nytt rör från fastighet ut till Vattenservis i gatan	2015	Juli
Ventilationsrenovering: Från självdrag till mekanisk frånluft. Omfattande renovering/tätning av skorstenkanaler.	2015	Februari-April
Laminatgolv till källarlokalen	2015	Januari
Stamrör källare utbyta	2014	Augusti
Ny trappa samt räcke till källarlokal	2014	Augusti
Tvättstuga - Utbyte av maskinpark och nya ytskikt.	2014	Augusti
Stambyte, vertikalt. Kök och bad.	2014	Maj - Juli
Byte av låscylindrar i samtliga utrymmen och de flesta bostäder. F.d huvudnycklarna förstörs.	2014	Oktober
Fönster - Målning av ytterbågar	2014	Augusti/September
Ny cirkulationspump	2012	November
Bergvärmeinstallation	2011	November
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya hängrännor	2016	I samband med takomläggning
Nya snörasskydd	2016	I samband med takomläggning
Internetfiber, indragning	2016	April - Juni
Omläggning/målning tak enl. besiktningssprotokoll	2016	Vår
Byte av termostatventiler	2016 el. 2017	
Markbeläggning trädgård	2017	
Trapphusbelysning	2017	
Asbestsanering i pannrum	2017 eller 2018	
Fasadmålning	2018	
Trapphusrenovering	2018	
Dörrar och fönster - justering	2019	
Stamventiler byte	2020	
Spolning köksstammar	2020	
OVK besiktning	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Abc Fastighetstjänst	2013-12-17 -
SBC	2013-12-17-2016-12-31

Övrig information

Brf. Enskededalsfjärden är en ung, driftig och äkta bostadsrättsförening i Enskededalen. Vi värnar om vårt fina hus anno 1922, med dess historia som livligt handelshus fram till det trivsamma bostadshus det tjänar som idag. Med omsorg ska vi förvalta fastigheten och som förening ska vi ha ett modernt koncept med ett bra miljötänkande där man kan trivas både länge och väl. Nuvarande tomträttsavgäld för fastigheten ligger på 19 500 Kr per år och den gäller till och med den 30 juni 2022.

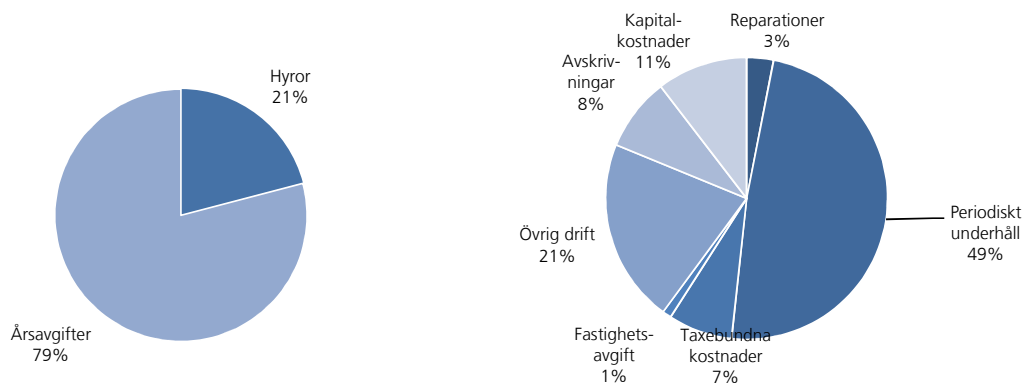
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	834 452	2 066 531
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	386 806	310 240
Finansiella intäkter	54	5 128
Minskning kortfristiga fordringar	50 000	93 110
Ökning av långfristiga skulder	350 000	548 696
	786 860	957 174
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	797 213	1 716 872
Finansiella kostnader	102 009	85 291
Minskning av kortfristiga skulder	102 901	387 090
	1 002 123	2 189 253
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	619 189	834 452
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-215 263	-1 232 079

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under 2015 har ett stort ventilationsarbete utförts med renovering av skorstenskanalerna, dessutom har huset övergått från självdrag till mekanisk frånluft. Efter slutförandet har en OVK-besiktning utförts och i skrivande stund väntar vi på att entreprenören ska komma hit och göra kompletterande åtgärder för att få ett anmärkningsfritt protokoll.

Under Stockholm Vattens entreprenad ute i gatan i somras fick vi möjligheten att byta det gamla vattenröret som går från fastigheten ut servisen till ett bra pris, eftersom vi slapp grävkostnaden.

Vi medlemmar har gemensamt målat om trapphuset och sophanteringen har flyttats från entrén bort till grannföreningen Brf. Flädergården på Tistelvägen med gott resultat.

Händelser efter året

En takomläggning kommer att ske någon gång under vår-sommar 2016. Eventuellt kommer vi också att byta ut samtliga termostatventiler i alla lägenheter före vintern 2017.

I mars månad kommer bristerna i OVK-besiktningen att åtgärdas och när radonmätningen är klar kommer en ny energideklaration att upprättas som överensstämmer med husets förbrukning idag, med bergvärmepanna och mekanisk frånluft.

Bredbandsfiberinstallationen kommer att ske någon gång mellan april-juni och därefter kommer vi att få både Internet, Tv samt telefoni från Telia. Månadskostnaden för detta kommer att läggas på varje lägenhetsinnehavares avgift.

Vi kommer under året att säga upp kontraktet med SBC och byta till en mindre ekonomisk förvaltare, vilket kommer att gynna föreningens ekonomi. Styrelsen jobbar för närvarande med att ta in offerter från olika företag.

I övrigt följer föreningen sin underhållsplan och inga andra större renoveringar eller förändringar är planerade under 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:9

Tillkommande medlemmar:2

Avgående medlemmar:2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:9

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	811	613	60	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 049	12 145	10 727	0
Elkostnad/m ² totalyta	139	88	6	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	34	2	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	264	220	12	0
Soliditet (%)	0	0	25	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-595	-1 569	-8 594	0
Nettoomsättning (tkr)	387	308	23	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 387 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-594 787
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 163 326
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 700
summa balanserat resultat	-10 942 813
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	184 700
att i ny räkning överförs	-10 758 113

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	386 806	307 782
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	2 458
Summa rörelseintäkter		386 806	310 240
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-665 113	-1 639 141
Övriga externa kostnader	Not 4	-116 330	-77 731
Personalkostnader	Not 5	-15 770	0
Avskrivningar	Not 6	-82 425	-82 425
Summa rörelsekostnader		-879 638	-1 799 297
RÖRELSERESULTAT		-492 832	-1 489 057
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	5 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 009	-85 291
Summa finansiella poster		-101 955	-80 163
ÅRETS RESULTAT		-594 787	-1 569 219

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	3 956 400	4 038 825
Summa materiella anläggningstillgångar	3 956 400	4 038 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 956 400	4 038 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	268 631	253 719
Summa kortfristiga fordringar	268 631	253 719
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 9		
Kortfristiga placeringar	0	50 000
	0	50 000
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	350 558	580 733
Summa kassa och bank	350 558	580 733
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	619 189	884 452
SUMMA TILLGÅNGAR	4 575 589	4 923 277

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 154 696	10 154 696
Fond för yttre underhåll	Not 11	184 700	199 418
Summa bundet eget kapital		10 339 396	10 354 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 348 026	-8 793 525
Årets resultat		-594 787	-1 569 219
Summa fritt eget kapital		-10 942 813	-10 362 744
SUMMA EGET KAPITAL		-603 417	-8 630
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 050 000	4 700 000
Summa långfristiga skulder		5 050 000	4 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		20 543	139 587
Skatteskulder		9 944	9 736
Övriga skulder		40 218	55 830
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	58 302	26 755
Summa kortfristiga skulder		129 007	231 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 575 589	4 923 277
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	5 500 000	5 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	50år	50år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	313 805	237 274
	Hyror lokaler	83 000	70 558
	Hyresrabatt	-10 000	0
	Öresutjämning	1	-50
		386 806	307 782
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	2 458
		0	2 458

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 716	6 863
	Fastighetsskötsel beställning	8 073	2 438
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	863	3 450
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 941	0
	Snöröjning/sandning	0	276
	Städning entreprenad	0	3 773
	Städning enligt beställning	0	6 413
	OVK Obl. Ventilationskontroll	5 625	0
	Gemensamma utrymmen	258	0
	Gård	0	188
	Serviceavtal	935	0
	Förbrukningsmateriel	7 866	283
	Brandskydd	3 945	0
		49 222	23 683
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 006	0
	Tvättstuga	4 740	0
	Entré/trapphus	216	0
	Lås	0	9 496
	VVS	13 668	47 723
	Värmeanläggning/undercentral	1 495	431
	Fasad	1 990	0
	Vattenskada	6 152	0
		30 267	57 650
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	88 825
	Entré/trapphus	8 094	0
	Stambyte	0	1 270 501
	Ventilation	468 297	0
	Tak	1 188	0
	Fönster	0	98 000
		477 579	1 457 326
	Taxebundna kostnader		
	El	53 879	33 961
	Vatten	16 456	13 181
	Sophämtning/renhållning	1 863	2 728
	Grovsopor	0	1 925
		72 198	51 795
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	6 403	15 425
	Tomträttsavgäld	19 500	23 525
		25 903	38 950
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	9 944	9 736
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	665 113	1 639 141

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 200	294
	Tele- och datakommunikation	1 686	0
	Juridiska åtgärder	14 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	-2 500
	Föreningskostnader	156	22 103
	Styrelseomkostnader	5 966	280
	Fritids- och trivselkostnader	1 523	447
	Studieverksamhet	0	3 188
	Förvaltningsarvode	30 146	29 378
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 000
	Administration	14 314	7 878
	Korttidsinventarier	2 203	0
	Konsultarvode	42 036	13 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 600	2 600
		116 330	77 731
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	12 000	0
	Sociala kostnader	3 770	0
		15 770	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	82 425	82 425
		82 425	82 425

Not 7		2015-12-31		2014-12-31	
BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början		4 121 250		4 121 250	
Utgående anskaffningsvärde		4 121 250		4 121 250	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början		-82 425		0	
Årets avskrivningar enligt plan		-82 425		-82 425	
Utgående avskrivning enligt plan		-164 850		-82 425	
Planenligt restvärde vid årets slut		3 956 400		4 038 825	
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad		3 648 000		3 648 000	
Taxeringsvärde mark		2 010 000		2 010 000	
		5 658 000		5 658 000	
Uppdelning av taxeringsvärde					
Bostäder		5 658 000		5 658 000	
		5 658 000		5 658 000	
Fastigheten är upplåten med tomträtt.					
Not 8		2015-12-31		2014-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR					
Klientmedel hos SBC		268 631		253 719	
		268 631		253 719	
Not 9		2015-12-31		2014-12-31	
KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Nominellt värde	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31	
Aktier AB Betongarbetaren 7	0	0	0	50 000	
		0	0	50 000	
Not 10		EGET KAPITAL			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser	10 154 696	0	0	10 154 696	
Fond för yttre underhåll	184 700	184 700	-199 418	199 418	
S:a bundet eget kapital	10 339 396	184 700	-199 418	10 354 114	
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-10 348 026	-184 700	-1 369 801	-8 793 525	
Årets resultat	-594 787	-594 787	1 569 219	-1 569 219	
S:a ansamlad förlust	-10 942 813	-779 487	199 418	-10 362 744	
S:a eget kapital	-603 417	-594 787	0	-8 630	

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	199 418	14 718
	Reservering enligt stadgar	184 700	184 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-199 418	0
	Vid årets slut	184 700	199 418

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,650 %	2 700 000	2 350 000	2099-12-31
	Nordea	1,950 %	2 350 000	2 350 000	2019-10-16
	Summa skulder till kreditinstitut		5 050 000	4 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			5 050 000	4 700 000	

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	12 000	0
	Sociala avgifter	3 770	0
	Ränta	18 142	3 646
	Förutbetalda avgifter/hyror	24 390	23 109
		58 302	26 755

Styrelsens underskrifter

ENSKEDALEN den / 2016

Maria Elisabeth Ericsson
Ledamot

Daniel Petrovic
Ledamot

Helena Alena Elisabeth Öst
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Eva Bjurfors
Intern revisor