

Årsredovisning
för
Brf Huggjärnet 21
716422-0035

Räkenskapsåret
2015

Styrelsen för Brf Huggjärnet 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Huggjärnet 21 byggdes 1927 och har värdeår 1980. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2093 kvm varav 2004 kvm utgör lägenhetsyta och 89 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 709 kvm. Marken till fastigheten innehås med äganderätt.

Fastigheten består av 36 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 14 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	34 kvm	2017-09-30
Kontor	55 kvm	2017-02-28

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen själva. Föreningen tar in hjälp vid behov.

af

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lisa Mattson	Ordförande
Annika Melbing	Kassör
Johnny Gerdin	Ledamot
Marcus Jansson	Ledamot (avgick 2015-06-02)
Linn Billinger Stolt	Ledamot (avgick 2015-09-07)
Magnus Werner	Suppleant
Marie Bladh	Suppleant

Revisor har varit Carina Toresson från Toresson Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-09. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Lisa Mattsson, Johnny Gerdin och Marie Bladh.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 21 st. protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1/1-2015 tas en pantsättningsavgift ut på 1 % av prisbasbeloppet.
Från 1/1-2015 tas en avgift på upp till 10 % ut vid andrahandsuthyrning.
Från 1/1-2015 sänktes avgiften till Com Hem från 76,69 till 59 kr per månad och hushåll.
Vi har förändrat avskrivningstakten från 200 år till 120 år efter revisorns rekommendationer.
Byte av trasig pump i pannrum, januari 2015.
Renovering av garagegolv pga att fukt trängt ner i trossbotten, mars 2015.
OVK + rengöring av alla ventilationskanaler, juni 2015.
Plåtarbete på tak pga läckage, juni + september 2015.
Målning av 7 skorstenar, september 2015.
Fönsterrenovering mot gatan, oktober 2015.
Byte av hissgrindar, oktober 2015.
Installerat ytterligare en takfläkt i torkrummet oktober 2015.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten under 2016

Från 1/4 -2016 ny sänkning av avgiften till Com Hem från 59 kr till 45 kr per månad / hushåll.
Bytt elcentral / till jordfelsbrytare samt säkrat ner från 25 amp till 16 amp, januari 2016.
Efterbesiktning av OVK.

Q

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Gård	2001	
Garage	2002	
Värmeanläggning/expansionskärl	2009	
Värmeanläggning/ny värmecentral	2014	
Renovering av garagegolv	2015	
Hiss byte av grindar	2015	
 <i>Planerad åtgärd</i>	 <i>År</i>	 <i>Kostnad</i>
Målning av trapphus	2016	ca 400 000 kr
Garageinfarten höjs upp pga att	2016	ca 25 000 kr
Lorensbergsgatan 1 kommer att höja till dagvattenbrunnen.		

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 927 000 kr varav 23 800 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 44 800 000 kr samt lokaler 1 127 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalema, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

CC

Flerårsöversikt (Kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 614 554	1 606 360	1 548 237	1 547 478
Resultat efter fin. Poster	-838 102	-790 992	33 218	-24 603
Soliditet %	73	76	76	63
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	587	569	567
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 538	2 555	2 674	3 838
Elkostnad/kvm totalyta	19	20	22	20
Värme kostnad/kvm totalyta	140	140	153	154
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	20	20
Avsättn. till underh.fond/kvm tot.	66	66	66	62

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-623 596
reservering yttre fond enligt stadgar	-137 781
årets förlust	-838 102
	-1 599 479

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 599 479

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

ab

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 614 554	1 606 361
Summa rörelseintäkter		1 614 554	1 606 361
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 905 874	-1 860 961
Övriga externa kostnader	3	-91 804	-95 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 259	-318 060
Summa rörelsekostnader		-2 367 937	-2 274 756
Rörelseresultat		-753 383	-668 395
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	24 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 028	-147 400
Summa finansiella poster		-84 720	-122 597
Resultat efter finansiella poster		-838 103	-790 992
Resultat före skatt		-838 103	-790 992
Årets resultat		-838 103	-790 992

α

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 277 308	19 647 567
Summa materiella anläggningstillgångar		19 277 308	19 647 567
Summa anläggningstillgångar		19 277 308	19 647 567
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 462
Övriga fordringar		41 605	42 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	101 374	71 159
Summa kortfristiga fordringar		142 979	116 880
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 160 804	2 549 584
Summa kassa och bank		2 160 804	2 549 584
Summa omsättningstillgångar		2 303 783	2 666 464
SUMMA TILLGÅNGAR		21 581 091	22 314 031

df

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 003 793	17 003 793
Fond för yttre underhåll		692 549	554 768
Övriga fonder		51 590	38 150
Summa bundet eget kapital		17 747 932	17 596 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-761 377	167 397
Årets resultat		-838 103	-790 992
Summa fritt eget kapital		-1 599 480	-623 595
Summa eget kapital		16 148 452	16 973 116
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 085 478	5 120 866
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-35 388	-35 388
Summa långfristiga skulder		5 050 090	5 085 478
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		35 388	35 388
Leverantörsskulder		195 564	96 962
Förutbetalda avgifter och hyror		148 391	119 205
Upplupna kostnader	8	3 206	3 882
Summa kortfristiga skulder		382 549	255 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 581 091	22 314 031
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		13 062 400	13 062 400
Summa ställda säkerheter		13 062 400	13 062 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

α

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,83 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Värmeanläggning	5 %
Gård	5 %
Garage	5 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 175 827	1 175 827
Hysesintäkter lokaler	109 200	108 300
Hysesintäkter garage	233 385	229 450
Hysesintäkter bredband	71 280	73 620
El	650	0
Påminnelseavgift	200	400
Överlåtelseavgift	5 565	6 660
Öres- och kronutjämning	-24	-21
Försäkringsersättning	0	12 124
Pantförskrivningsavgift	3 560	0
Administrativ avgift	100	0
Andrahandsuthyrning	7 883	0
Övriga rörelseintäkter	6 927	0
	1 614 553	1 606 360

α

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Tvättstuga	9 918	8 344
Trapphus	2 693	0
Källarutrymme	3 125	21 500
Dörrar och lås	6 376	2 400
VA	6 678	36 988
Värme	0	501 317
El	0	3 392
Hissar	125 450	11 937
Portar	0	933
Tak	43 813	1 225
Fasader	0	19 263
Fönster	437 789	201 700
Gård	2 062	1 829
Garage och p-platser	489 585	8 594
Vattenskada	0	69 217
Övr. rep. /underhåll	0	169 265
Städning grundavtal	61 644	60 396
Städning extradebiteringar	1 044	1 250
Övr besikt/n/kontroll	7 126	3 618
Serviceavtal	1 621	1 563
Hiss serviceavtal	15 842	14 523
Elavgifter	39 084	42 587
Uppvärmning	293 217	291 979
Vatten	42 391	41 518
Sophämtning	29 416	27 116
Grovsopor	15 337	13 442
Fastighetsförsäkring	48 978	45 350
Självrisker	0	66 600
Kabel-tv	35 024	45 372
Bredband	53 460	91 444
Fastighetsskatt	11 270	11 270
Kommunal fastighetsavgift	45 991	45 029
OVK	67 000	0
Hyra av entrémattor	4 552	0
Sotning	5 388	0
	1 905 874	1 860 961

OK

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	8 246	9 732
Telefon	0	480
Administration, kontorsmaterie	5 887	3 143
Styrelseomkostnader	4 100	5 449
Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 500
Möteskostnader	10 625	10 625
Arvode ekonomisk förvaltn.	39 736	39 736
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 047	1 294
Bankkostnader	2 795	3 442
Medlems- och föreningsavgifter	5 070	5 070
Trivselkostnader	0	3 264
Förbrukningsinventarier	798	0
	91 804	95 735

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Ingående avskrivningar	-4 216 874	-3 898 814
Årets avskrivningar	-370 259	-318 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 587 133	-4 216 874
Utgående redovisat värde	16 060 158	16 430 417
Taxeringsvärden byggnader	22 127 000	22 127 000
Taxeringsvärden mark	23 800 000	23 800 000
	45 927 000	45 927 000
Bokfört värde byggnader	16 060 158	16 430 417
Bokfört värde mark	3 217 150	3 217 150
	19 277 308	19 647 567

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	51 102	48 978
Förutbetald kabel-TV	8 955	8 756
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 934	0
Förutbetald hisservice	8 493	8 355
Förutbetalt medlemsskap Bostadsrätterna	5 070	5 070
Förutbetalt bredband	17 820	0
	101 374	71 159

Q

Not 6 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 003 793	554 768	38 150	167 397	-790 992
Avsättning balkongfond			13 440		
Reservering yttre fond		137 781		-137 781	
Disposition av föregående års resultat:				-790 992	790 992
Årets resultat					-838 102
Belopp vid årets utgång	17 003 793	692 549	51 590	-761 376	-838 102

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,96	2016-06-30	3 485 478	3 520 866
Stadshypotek	1,78	2017-10-30	1 600 000	1 600 000
			5 085 478	5 120 866
Kortfristig del av långfristig skuld			35 388	35 388

cf

Not 8 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad el	754	0
Upplupen räntekostnad	2 452	3 883
	3 206	3 883

Stockholm den

7 / 4 2016



Lisa Mattsson
Ordförande



Annika Melbing
Kassör



Johnny Gerdin
Ledamot



Magnus Werner
Tjänstgörande suppleant



Marie Bladh
Tjänstgörande suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

18 / 4 2016



Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Huggjärnet 21, org.nr 716422-0035.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Huggjärnet 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 god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Huggjärnet 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 min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 18 april 2016



Carina Toresson

