

Årsredovisning för

Brf Biet 3

769611-8988

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Biet 3, 769611-8988 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Registreringsbeteckning	Biet 3
Adress	Kalmgatan 2-6, 121 45 Johanneshov
Byggår	1936, ombyggnadsår 1992
Bostadslägenheter	19, yta 728 kvm
Lokaler	3 st, yta 444 kvm
Tomtareal	964 kvm
Ägarstatus	tomträtt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan 2015-04-27

Ordförande	Jesper Svensson
Ordinarie ledamot	Charlotta Holmgren
Ordinarie ledamot	Kjell Pettersson
Ordinarie ledamot	Sofia Magnusson

Suppleant Jeanette Kronvall

Valberedning vakant

Revisor

Ordinarie revisor: Extern revisor aukt. redovisningskonsult Per Lindström

Förvaltning

Ekonomisk

Brain Accounting AB, Carina Hedman

Teknisk

CFAB City Förvaltning AB, Dennis Fredriksson

sm 167 4

Händelser under året

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2015. Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden (protokoll nr 78-83).

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts. OVK:n visade att ett par lägenheter byggts om på ett felaktigt sätt av bostadsrättsinnehavarna, vilket måste åtgärdas. Styrelsen avser följa upp detta under 2016. Under året har konstaterats att ett antal av takfläktarna är defekta och behöver bytas ut. Styrelsen avser genomföra dessa åtgärder under 2016. Det har också konstaterats att ett flertal termostatventiler i lägenheterna behöver bytas ut. Även detta arbete avser styrelsen påbörja 2016.

Under 2015 infördes parkeringsövervakning på gården. Föreningen har också tecknat avtal om installation av fibernätverk i fastigheten. Arbetena utförs under 2016. En ny lokalhyresgäst, Södra Eltjänst AB, har tillträtt.

I samband med en lägenhetsförsäljning har fråga uppstått om föreningen är äkta eller oäkta. Föreningen har anlitat konsultföretaget Deloitte för att utreda detta, och deras bedömning är att föreningen är att betrakta som äkta. Marginalen är dock inte stor, varför styrelsen framöver måste vara observant så att hyresintäkterna från lokal- och bostadshyresgäster inte blir för höga, eller överväga andra åtgärder.

Under året har lägenhet nr 6 förvärvats av Jeanette Kronvall, lägenhet nr 13 förvärvats av Matilda Lundberg och lägenhet nr 10 förvärvats av Lennart Justusson. De nya medlemmarna hälsas välkomna i föreningen.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-745 786
årets resultat	168 314
Totalt	-577 472
disponeras för	
avsättning till yttre fond	42 414
balanseras i ny räkning	-619 886
Summa	-577 472

Avsättning till yttre fond görs enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

sm 47 2 47

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 202 054	1 190 955
		<u>1 202 054</u>	<u>1 190 955</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-674 462	-639 942
Fastighetsadministration	3	-99 695	-59 343
Personalkostnader	4	-28 390	-28 888
Avskrivningar	5	<u>-93 572</u>	<u>-93 573</u>
Rörelseresultat		<u>305 935</u>	<u>369 209</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 011	106
Räntekostnader		<u>-138 632</u>	<u>-197 823</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>168 314</u>	<u>171 492</u>
Resultat före skatt		<u>168 314</u>	<u>171 492</u>
Årets resultat		<u>168 314</u>	<u>171 492</u>

8M 10/24

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	6	19 358 238	19 436 098
Investeringar	7	179 503	195 215
Summa anläggningstillgångar		<u>19 537 741</u>	<u>19 631 313</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-11	1 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>42 298</u>	<u>36 306</u>
		42 287	37 678
Kassa och bank		<u>576 252</u>	<u>336 472</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>618 539</u>	<u>374 150</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 156 280</u>	<u>20 005 463</u>

sm LP & LH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		9 832 699	9 832 699
Yttre fond		991 244	948 830
		<u>10 823 943</u>	<u>10 781 529</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-745 786	-874 864
Årets resultat		168 313	171 492
		<u>-577 473</u>	<u>-703 372</u>
Summa eget kapital		<u>10 246 470</u>	<u>10 078 157</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 430 391	9 573 247
		<u>9 430 391</u>	<u>9 573 247</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 402	4 792
Skatteskulder		100 900	100 274
Övriga skulder		176 908	91 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	160 209	157 470
		<u>479 419</u>	<u>354 059</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 156 280</u>	<u>20 005 463</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	12 400 000	12 400 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

SM 160 & 44

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	168 314	171 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>93 572</u>	<u>93 573</u>
	<u>261 886</u>	<u>265 065</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	261 886	265 065
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 609	-2 589
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>125 360</u>	<u>-80 602</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	382 637	181 874
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-142 856</u>	<u>-142 856</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-142 856	-142 856
Årets kassaflöde	<u>239 781</u>	<u>39 018</u>
Likvida medel vid årets början	<u>336 471</u>	<u>297 454</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>576 252</u>	<u>336 472</u>

sm 110 & 47

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsperiod används, följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5
-Inventarier, verktyg och installationer	5

8m 1/17 J 44

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hysesintäkter bostäder	58 332	58 182
Hysesintäkter Lokaler	482 973	472 076
Årsavgifter bostadsrätter	576 840	576 840
Kabel-TV	56 772	56 772
Fastighetsskatt	27 085	27 084
Övriga intäkter	52	1
	<u>1 202 054</u>	<u>1 190 955</u>

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	40 327	35 940
Snöskottning	23 271	23 438
Trädgårdsskötsel	-	4 115
Städning	44 483	40 919
Besiktning OVK	13 815	
Reparationer och underhåll	58 966	107 684
Försäkringsersättning	-	-46 751
El	24 337	27 262
Fjärrvärme	224 362	213 155
Vatten	39 971	36 673
Sophämtning	7 309	5 268
Tomträttsavgäld	63 475	58 900
Kabel-TV	64 738	65 155
Fastighetsförsäkring	18 710	17 980
Fastighetsskatt	50 698	50 204
Summa	<u>674 462</u>	<u>639 942</u>

Not 3 Fastighetsadministration

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ekonomisk förvaltning	42 789	40 514
Konsultarvoden	39 162	-
Revisionsarvode	6 936	6 936
Bankkostnader	2 430	3 626
Serviceavgifter	4 642	4 642
Övriga förvaltningskostnader	3 736	3 625
Summa	<u>99 695</u>	<u>59 343</u>

8m 160 44

Not 4 Personalkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	22 200	22 500
Arbetsgivaravgifter	6 190	6 388
Summa	28 390	28 888

Not 5 Avskrivningar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader	77 860	77 860
Maskiner och inventarier	15 712	15 713
Summa	93 572	93 573

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 571 908	15 571 908
-Mark	4 613 592	4 613 592
	20 185 500	20 185 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-749 402	-671 542
-Årets avskrivning enligt plan	-77 860	-77 860
	-827 262	-749 402
Redovisat värde vid årets slut	19 358 238	19 436 098
Taxeringsvärde byggnader:	8 422 000	8 422 000
Taxeringsvärde mark:	5 486 000	5 486 000
	13 908 000	13 908 000

Not 7 Förbättringar o inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	309 576	309 576
	309 576	309 576
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-114 361	-98 648
-Årets avskrivning enligt plan	-15 712	-15 713
Redovisat värde vid årets slut	179 503	195 215

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	6 342	6 027
Tomträttsavgäld	16 250	14 725
Snöskottning	2 890	
Com Hem	16 816	15 554
	42 298	36 306

sm 107 k 47

Not 9 Eget kapital

	<i>Insatser/ upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre Fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	9 832 699	948 830	-874 864	171 492
Disposition enl stämmobeslut		42 414	129 078	-171 492
Årets resultat				168 313
Vid årets slut	9 832 699	991 244	-745 786	168 313

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Omsättningstid</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>2014-12-31</i>
Swedbank, investeringslån	2016-02-26	0,02	1 430 391	1 573 247
Swedbank	2019-11-25	1,29	4 000 000	4 000 000
Swedbank	3 mån	0,59	4 000 000	4 000 000
			9 430 391	9 573 247

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förutbetalda hyror/avgifter	94 728	75 149
Upplupen ränta lån	15 923	30 537
Upplupen kostnad revision	7 000	7 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	32 395	34 729
Upplupen kostnad el		2 240
Cityförvaltning städning	3 600	
Cityförvaltning	6 563	7 815
	160 209	157 470

Underskrifter

Stockholm 3/3 2016

Jesper Svensson
Styrelseordförande

Kjell Pettersson
Ledamot

Sofia Magnusson
Ledamot

Charlotta Holmgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 10/3 2016

Per Lindström
AV SRF auktoriserad redovisningskonsult

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Biet 3

Org.nr 769611-8988

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Biet 3 för räkenskapsåret 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planterat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Slite 2016-03-10



Per Lindström
Av SRF auktoriserad redovisningskonsult