

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Wahlberget

Org.nr 769613-8820



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Wahlbergsgatan 14-18, 121 38 Johanneshov
johan.svenvall@spp.se (Johan Svenvall, Ordförande)
joel.kallstedt@gmail.com (Joel Källstedt, Ledamot)
www.wahlberget.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Bladbaggen 4 i Stockholms kommun förvärvades 2006-02-17.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Wahlbergsgatan 14-18. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1957.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Bladbaggen 4 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2012-11-16 på 13 000 kr per kvartal. Avtalet gäller till och med 2017.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 857 kvm, varav 812 kvm utgör lägenhetsyta och 45 kvm lokalyta. I föreningen finns 12 st parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut parkeringsplatser externt. I dagsläget är det kö, då alla f.n. är uthyrda.

Lägenhetsfördelning
13 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Lägenhet 18:5 återställdes under året till ursprungligt skick om tre stycken 2 rum och kök. Föreningen utökades från 15 st lägenheter till 17 st lägenheter.

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är lagerlokal avtalet gäller löpande.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF Skadeförsäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2013, vilken sträcker sig 30 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	2006
Energideklaration	2011
Balkong	2013

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel sköts med hjälp av medlemmarnas egna arbetsinsatser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-04-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-02-17.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.



Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 23 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är fem. Antalet medlemmar som avgått under året är fyra. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 24. Under året har sex överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut inga bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie (extra) föreningsstämma, 2014-03-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Svenvall	Ordförande
Joel Källstedt	Ledamot
Robert Petersson	Ledamot
Hélène Bagge	Ledamot

Till **revisor** har Deloitte AB valts, med ansvarig revisor Andreas Wassberg.

Valberedningen består Leo Gumpert.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 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

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Under januari månad utfördes en obligatorisk OVK besiktning med godkänt resultat. Syftet är en funktionskontroll av ventilationssystemet och ett säkerställande om ett tillfredsställande inomhusklimat för våra medlemmar.

Föreningens tidigare undercentral hade överskridit livslängdsantagandet varpå ny undercentral är installerades. Effekten är ett jämnare inomhusklimat och lägre energiförbrukning.

För att förbättra parkeringsplatsen för våra interna och externa hyresgäster samt undvika sättningar har hela ytan grusats med 24 kubikmeter.

Föreningens resultat för år 2015 är -46 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -11,5 Kkr. Om man bortser från avskrivningar om 101 Kkr har föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott om 55 Kkr.

Förändringen av resultatet mellan åren beror främst på ökade driftskostnader, där kostnad för OVK och reparation skorstenskanal ingår.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Utöver nämnda underhållskostnader har de flesta kostnader har ändrats marginellt jämfört med tidigare år.

I samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen om att inte höja avgiften.

Föreningens räntekostnad har minskat under 2015. Föreningen har bundit om sina lån till en ränta på 1,43 med förfalldatum i november 2017.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret. Undercentralen betalas mot en avbetalningsplan som sträcker sig fem år.

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK besiktning och underhåll	70
Undercentral	188
Grus på parkering	21

Händelser efter räkenskapsåret

Föreningen planerar att installera en luftvärmepump för att minska beroendet av fjärrvärme och minska energikostnaderna.

Styrelsen har beslutat att påbörja amortering av båda sina lån.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 90 000 kr enligt föreningens framtagna underhållsplan.



Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Den enskilt största åtgärden som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Luftvärmepump	2016	120

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012	2011
Omsättning, kr	669 147	646 356	647 937	615 926	589 864
Resultat efter finansiella poster, kr	-46 035	-11 608	-263 865	15 571	-21 400
Soliditet, %	76%	76%	76%	76%	76%
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	643	637	625	622	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 228	5 228	5 228	5 228	5 228
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 272	17 272	17 272	17 272	17 272
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,45%	2,67%	3,27%	3,27%	3,74%
Fastighetens belåningsgrad, % *	24%	24%	24%	24%	24%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-499 362
Årets resultat	-46 035
	<hr/>
	-545 397
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	90 000
Ur yttre fond disponeras	-116 000
I ny räkning överföres	-519 397
	<hr/>
	-545 397

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



RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	669 147	646 356
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>669 147</u>	<u>646 356</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-503 582	-393 948
Övriga externa kostnader	3	-48 734	-49 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-101 203</u>	<u>-101 203</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-653 519</u>	<u>-545 081</u>
Rörelseresultat		15 628	101 275
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		49	514
Räntekostnader		<u>-61 712</u>	<u>-113 397</u>
Summa finansiella poster		<u>-61 663</u>	<u>-112 883</u>
Resultat efter finansiella poster		-46 035	-11 608
Årets resultat		-46 035	-11 608



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	17 525 968	17 617 421
Inventarier, verktyg och installationer	5	63 068	72 818
Summa materiella anläggningstillgångar		17 589 036	17 690 239
Summa anläggningstillgångar		17 589 036	17 690 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	600
Övriga fordringar		11 185	11 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	21 304	20 290
Summa kortfristiga fordringar		32 489	32 293
Kassa och bank		455 561	416 624
Summa omsättningstillgångar		488 050	448 917
SUMMA TILLGÅNGAR		18 077 086	18 139 156



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		14 024 500	14 024 500
Avsättning yttre fond		238 070	180 070
Summa bundet eget kapital		<u>14 262 570</u>	<u>14 204 570</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-499 361	-429 753
Årets resultat		-46 035	-11 608
Summa fritt eget kapital		<u>-545 396</u>	<u>-441 361</u>
Summa eget kapital		<u>13 717 174</u>	<u>13 763 209</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		4 245 500	4 245 500
Övriga skulder		15 000	26 550
Summa långfristiga skulder		<u>4 260 500</u>	<u>4 272 050</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		10 454	13 518
Övriga skulder		1 820	1 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	87 138	89 187
Summa kortfristiga skulder		<u>99 412</u>	<u>103 897</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 077 086	18 139 156
POSTER INOM LINJEN			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>9 000 000</u>	<u>9 000 000</u>
		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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 planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

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

Byggnad	0,5 % (200 år)
Inventarier	10,0 % (10 år)

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skatter inkl. uppskjuten skatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 243 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter	521 713	517 154
	Hyresintäkt lokaler	72 000	64 654
	Hyresint garage/p-plats momspl	36 680	29 758
	Övriga hyresintäkter	38 754	34 791
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	669 147	646 357



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Städ	19 291	22 164
	Reparation och underhåll	163 423	65 229
	Fastighetsel	13 727	14 472
	Fjärrvärme	141 908	140 895
	Vatten och sophämtning	23 306	25 951
	Övriga driftskostnader	20 831	6 339
	Tomträttsavgälder	52 000	52 000
	Kabel-TV och Bredband	31 587	31 032
	Försäkringspremier	16 074	14 821
	Fastighetskatt	21 435	21 045
	Summa övriga externa kostnader	503 582	393 948

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	28 516	27 852
	IT-tjänster	436	1 047
	Revisionsarvode	7 250	15 250
	Bankkostnader	2 576	1 131
	Övriga administrativa kostnader	9 956	4 650
	Summa övriga externa kostnader	48 734	49 930

Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 290 566	18 290 566
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 290 566	18 290 566
	Ingående avskrivningar	-673 145	-581 692
	Årets avskrivningar	-91 453	-91 453
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-764 598	-673 145
	Utgående redovisat värde	17 525 968	17 617 421
	Redovisat värde byggnader	17 525 968	17 617 421
	Summa redovisat värde	17 525 968	17 617 421
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	12 679 000	12 679 000
	varav byggnader:	7 009 000	7 009 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	97 500	97 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 500	97 500
	Ingående avskrivningar	-24 682	-14 932
	Årets avskrivningar	-9 750	-9 750
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 432	-24 682
	Utgående redovisat värde	63 068	72 818

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbet fastighetsförsäkring	5 171	4 788
	Förutbet kostn Bredbandsbolaget	2 502	2 502
	Förutbet tomträttsavg. Sthlms Stad	13 000	13 000
	Förutbet kostn webhotell Binero	631	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 304	20 290

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Yttre Fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 024 500	180 070	-429 753	-11 608
Res.disp fg år enl stämma		58 000	-69 608	11 608
Årets förlust				-46 035
Belopp vid årets utgång	14 024 500	238 070	-499 361	-46 035

Not 8	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Deposition	15 000	26 550
	Amortering efter 5 år	4 245 500	4 245 500
	Summa långfristiga skulder	4 260 500	4 272 050

Kreditgi vare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2017-11-28	1,43		2 000 000
SEB	2017-11-28	1,43		2 245 500
Deposition				15 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				4 260 500



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbet hyror och avgifter	44 599	57 419
	Upplupna räntekostnader	16 890	1 694
	Uppl kostn fjärrvärme och el	18 274	16 902
	Uppl kostn revision	7 375	10 000
	Övriga uppl kostnader	0	3 172
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 138	89 187

Stockholm 2016-03-19



Joel Källstedt



Helené Bagge



Johan Svenvall



Robert Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 - 2016.

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Wahlberget Organisationsnummer 769613-8820

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Wahlberget 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Wahlbergets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Wahlberget 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

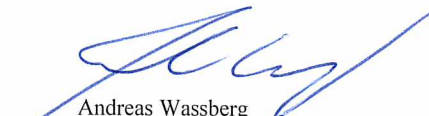
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Östersund den 22 mars 2016

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor