

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF RENSNÅLEN 3

769606-5445

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Rensnålen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande 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.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-11-18.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Stockholm Rensnålen 3.
Föreningens gatuadresser: Essinge Brogatan 15-17, 112 61 Stockholm.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF Skadeförsäkring AB.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Henrik Kullander	Ordförande	2016
Henrik Hjort	Ledamot	2016
Anna Sjöberg	Sekreterare	2016
Åsa Widell	Ledamot	2016
Marcus Olausson	Ledamot	2016
Uno Weng	Suppleant	2016

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.
Mellan mötena har styrelsen haft en kontinuerlig dialog via telefon och e-post.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander



Valberedning

Marie Treslow och Annethe Larsson

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Stockholm Rensnålen 3 har en tomtareal om 380 kvm. Marken innehas med tomträtt till 2045-07-01. Föreningens byggnader uppfördes under 1939, ombildning från hyresfastighet till bostadsrättsförening ägde rum 13 december 2001. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1939. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 1 stycken sexvåningshus med totalt 41 lägenheter. 39 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 är hyresrätt. Till fastigheten hör också 2 lokaler.

Den totala boytan uppgår till 1 691 kvm bostadsarea. Lokalytan är 157 kvm.

Lägenhetsfördelning:

33 stycken 1 rum och kök

8 stycken 2 rum och kök

2 stycken lokaler

Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-06. 13 medlemmar var närvarande och 12 lägenheter var representerade.

Under 2015 avslutades reliningsarbetet i fastigheten, den här gången relinades de horisontella stammarna i caféet/bageriet av Aarsleff som tidigare arbetet med reliningen i övriga huset. De platsbyggda kyl- och frysrummen demonterades av Söderkyl för att återinstalleras efter arbetets slutförande. Stammarna relinades, kopplingsrör byttes ut och en ny toalett installerades i caféets personalutrymme.

Styrelsen köpte in två nya tvättmaskiner och ett nytt torkskåp, då de tidigare var gamla och uttjänta, en av tvättmaskinerna hade slutat fungera helt. De nya maskinerna är mer energisnåla och kommer i det långa loppet betyda en kostnadsbesparing för föreningen.

Ventilationen i källaren togs itu med. En frånluftsfläkt installerades och kanaler drogs i undertaket till tvättstugan, undercentralen, duschutrymmet och cykelrummet. En trasig ventilation i soprummet åtgärdades också.

En automatisk dörröppnare installerades för boende med behov.

På gång i huset: en totalrenovering av hissen där hisskorg, dörrar, galler och motor byts ut samt en ommålning av trapphuset och allmänna utrymmen.

h

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 43 st. 4 överlåtelser har ägt rum under 2015. Upplåtelse av lägenhet nr 1 har skett under året. Kvar som upplåtna med hyresrätt är lgh 16 och 17. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet år 2016 är 44.300 kr (år 2015, 44.500 kr)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inte under 2015. Årsavgiften är 585 kr/kvm. Någon avgiftshöjning för 2016 är inte planerad.

h

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 424	1 419	1 387	1 592	1 283
Årets resultat	-592	-138	-164	253	-133
Totalt eget kapital	24 935	23 127	23 265	23 429	23 176
Balansomslutning	27 075	28 296	28 579	28 626	29 033
Soliditet	92,1%	81,7%	81,4%	81,8%	79,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	24 297	24 777	25 257	24 978	24 313
Taxeringsv., byggnader och mark	34 563	34 563	34 563	34 563	34 563
Taxeringsvärde, byggnader	16 936	16 936	16 936	16 936	16 936
Årsavgift kr/kvm	585	585	582	585	577
Bankskuld	1 842	4 895	4 919	4 943	5 478
Bankskuld kr/kvm	1 140	3 029	3 044	3 059	3 390
Belåningsgrad	5%	14%	14%	14%	16%
Amortering under året	3 053	24	24	535	24
Räntekostnad, %	1,26%	3,28%	3,39%	3,47%	3,48%
Likvida medel	2 680	3 377	3 251	3 259	4 464
Likviditet	932%	106%	791%	1392%	1210%
Kassaflöde, kr/kvm	215	255	179	301	121
Avsättning yttre fond, kr/kvm	66	56	56	56	8

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

h

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 951 555
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-122 000
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	462 884
Årets resultat	-591 787
Till stämmans förfogande	-3 202 459

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-3 202 459
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 423 784	1 418 794
Summa rörelseintäkter		1 423 784	1 418 794
Rörelsekostnader			
Drift	2	-943 220	-863 347
Löpande underhåll	3	-123 777	-67 960
Periodiskt underhåll	4	-462 884	-30 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-479 588	-479 588
Summa rörelsekostnader		-2 009 469	-1 440 895
Rörelseresultat		-585 685	-22 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 335	45 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 437	-160 903
Summa finansiella poster		-6 102	-115 754
Resultat efter finansiella poster		-591 787	-137 855
Resultat före skatt		-591 787	-137 855
Årets resultat		-591 787	-137 855

h

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	24 297 432	24 777 020
Summa materiella anläggningstillgångar		24 297 432	24 777 020
Summa anläggningstillgångar		24 297 432	24 777 020
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	50
Övriga fordringar	7	0	67 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	97 444	73 689
Summa kortfristiga fordringar		97 444	141 203
Kassa och bank		2 680 088	3 377 484
Summa omsättningstillgångar		2 777 532	3 518 687
SUMMA TILLGÅNGAR		27 074 964	28 295 707

h

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 587 650	25 187 650
Fond för yttre underhåll		549 824	890 708
Summa bundet eget kapital		28 137 474	26 078 358
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 610 671	-2 813 701
Årets resultat		-591 787	-137 855
Summa ansamlad förlust		-3 202 459	-2 951 555
Summa eget kapital		24 935 015	23 126 802
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		1 842 000	1 842 000
Summa långfristiga skulder		1 842 000	1 842 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	3 053 000
Leverantörsskulder		181 740	73 634
Skatteskulder		3 887	73 999
Övriga skulder		106	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	112 216	126 272
Summa kortfristiga skulder		297 949	3 326 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 074 964	28 295 707
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 600 000	5 600 000
		5 600 000	5 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga h

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Byggnaden skrivs av enligt rak avskrivningsplan med nyttjandeperioden 120 år räknat från ombyggnadsåret 1980. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär
Värdehöjande åtgärder	10-33 år	linjär

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgar, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Hyra bostäder	96 464	144 587
Hyra lokaler	183 035	190 166
Årsavgift från bostadsrätter	969 230	945 141
Uppvärmning	13 806	6 911
Telia Internet/Kabel-TV	77 049	75 240
Gästlägenhet	28 800	13 200
Fastighetsskatt (lokal ej momspliktig)	15 950	15 950
Överlåtelse och pantförskrivelser	12 852	14 594
Övriga intäkter	26 598	13 005
Summa	1 423 784	1 418 794

Not 2 Drift

	2015	2014
El	33 338	27 965
Uppvärmning	248 923	250 315
Vatten och avlopp	44 238	52 241
Avfallshantering	29 454	26 127
Hissbesiktning	2 294	2 223
Fastighetsförsäkring	48 989	41 029
Tomträttsavgäld	123 550	109 900
Kabel TV	10 872	10 884
Bredband	81 180	81 180
Fastighetsskötsel, städning	34 916	34 412
Fastighetsskötsel, städning, utöver avtal	6 885	0
Serviceavtal	3 368	3 310
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt	68 593	67 527
Övriga fastighetskostnader	0	5 610
Förbrukningsinventarier	20 906	2 589
Förbrukningsmaterial	5 233	7 101
Förhandlingsarvode	417	3 792
Extern revisor	14 000	16 000
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	581	575
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	49 191	50 295
Kostnad försäljning lägenhet	47 200	0
Administrativa kostnader	5 004	6 183
Medlemskap i bostadsrätterna	4 950	4 950
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	45 000	45 000
Sociala avgifter arvode	14 138	14 139
Summa	943 220	863 347

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2015	2014
Uh/Rep Löpande underhåll	18 943	0
Uh/Rep Bostäder	13 722	7 036
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	23 131	11 724
Uh/Rep Installationer värme	2 918	0
Uh/Rep Installationer ventilation	20 869	0
Uh/Rep Installationer el	0	15 602
Uh/Rep Installationer hissar	17 422	24 598
Uh/Rep Fastighet utvändigt	10 082	0
Uh/Rep Markytor	1 690	0
Försäkringsskador	15 000	9 000
Summa	123 777	67 960

h

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2015	2014
Upprättande av underhållsplan	30 625	0
Planerat Uh/Rep Gem utrymme tvättutrustning	128 999	0
Planerat Uh/Rep Installationer VA/sanitet	303 260	0
Planerat Uh/Rep huskroppen utvändigt, fasader	0	30 000
Summa	462 884	30 000

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015	2014
Avskrivning byggnader	254 309	254 309
Avskrivning värdehöjande åtgärder	225 279	225 279
Summa	479 588	479 588

Not 6 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	23 543 250	23 543 250
Ingående anskaffningsvärden värdehöjande åtgärder	4 244 545	4 244 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 787 795	27 787 795
Ingående avskrivningar	-3 010 775	-2 531 187
Årets avskrivningar värdehöjande åtgärder	-225 279	-225 279
Årets avskrivningar byggnader	-254 309	-254 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 490 363	-3 010 775
Utgående redovisat värde	24 297 432	24 777 020
Bokfört värde byggnader	24 297 432	24 777 020
Bokfört värde mark	0	0
	24 297 432	24 777 020
Taxeringsvärde byggnader	16 936 000	16 936 000
Taxeringsvärde mark	17 627 000	17 627 000
	34 563 000	34 563 000

Fastighetsbeteckningar: Stockholm Rensnålen 3

Marken innehas med tomträtt.

Värdeår: 1939 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

h

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	0	67 464
Summa	0	67 464

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 425	43 496
Förutbetald Kabel-TV	2 719	2 718
Förutbetald tomträttsavgäld	34 300	27 475
Summa	97 444	73 689

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 187 650	890 708	-2 813 700	-137 855
Disp. enl. stämmobeslut			-137 855	137 855
Försäljning lgh 1	2 400 000			
Uttag från yttre fond 2015		-462 884	462 884	
Avsättning år 2015 yttre fond		122 000	-122 000	
Årets resultat				-591 787
Belopp vid årets utgång	27 587 650	549 824	-2 610 671	-591 787

Av medlemsinsatser utgör 20.256.720 kr (19.758.720 kr) insatser och 7.330.930 kr (5.428.930 kr) upplåtelseavgift.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2015-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,70	3 månaders	1 842 000	0
			1 842 000	0

Kortfristig del av långfristig skuld 0 kronor (3.053.000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 1.842.000 kronor (1.842.000 kronor).

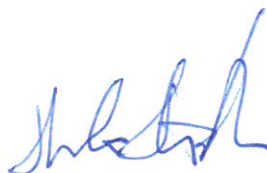
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	3 336	0
Upplupen räntekostnad	537	6 371
Förutbetalda hyror och avgifter	94 593	106 151
Upplupet arvode extern revision	13 750	13 750
Summa	112 216	126 272

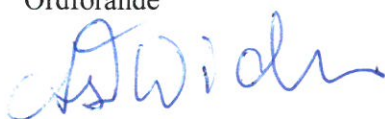
Stockholm 2016-05-12



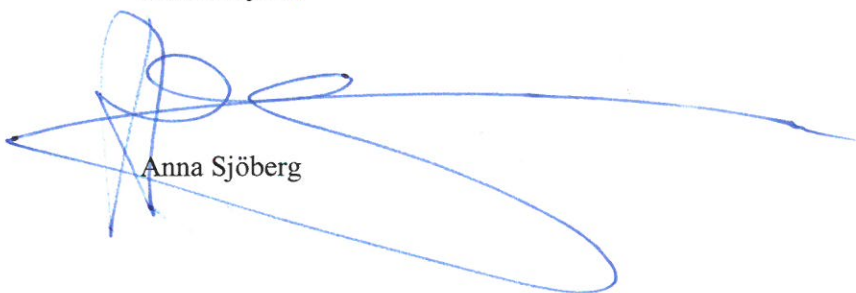
Henrik Kullander
Ordförande



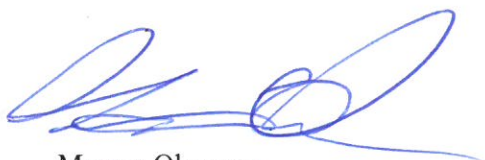
Henrik Hjorth



Åsa Widell

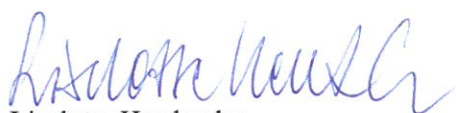


Anna Sjöberg



Marcus Olausson

Min revisionsberättelse har lämnats 20/5 2016



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rensnålen 3, org nr 769606-5445

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rensnålen 3 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

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 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 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 Rensnålen 3 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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.

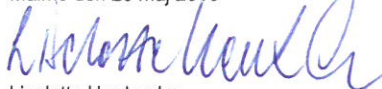
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 20 maj 2016



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor