

Årsredovisning
för
Brf Söderkisen

769626-8700

Räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Brf Söderkisen i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2014.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tobaksmonopolet 8 i Stockholms kommun.

Föreningen består av ett flerfamiljshus med totalt 91 bostadsrätter samt 5 lokaler. Inflyttning i fastigheten har skett under augusti 2015 till januari 2016.

Den totala boytan är beräknad till 8 621 kvm och lokalarean är beräknad till 419 kvm. Föreningen har 50 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

19 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
38 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

Föreningen har tecknat avtal med HSB Stockholm gällande teknisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-03-31. Omförhandling kan ske senast 2017-12-31.

Föreningen har tecknat avtal med HSB städ AB gällande städning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-03-31. Omförhandling kan ske senast 2017-12-31.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut gällande infart, tillträde, väg, utrymme, underhåll fasad, utrymning och gångväg.

Fastigheten har servitut till fördel avseende balkonger, väg och underhåll fasad.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Salata i Sverige AB	ja	85	2018-11-30
Scan Edu AB	ja	139	2018-11-30
Sublima blommor AB	ja	52	2018-10-31
DecoNouveau AB	ja	65	2018-11-30
Gerflor Scandinavia AS			
Norge Filial	ja	65	2019-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning lokaler.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 mars 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter Kjell Augustsson
 Christer Bentzer
 Sven Larsson

Suppleant Hans Lindström

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 10 november 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter Kjell Augustsson
 Christer Bentzer
 Sven Larsson
 Joakim Dahlqvist
 Cecilia Johansson

Suppleanter Hans Lindström
 Linus Mörk
 Ulla-Stina Löfdahl
 Tomas Sahlén

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid den extra föreningsstämman valdes följande personer till valberedning:

Sammanställande Viveka Ljungström
 Björn Rozell
 Johanna Johansson

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avräkning mot NCC Boende AB

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden har ännu inte skett. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag den dag som infaller före närmaste kvartalsskifte efter det att entreprenaden är godkänd och slutfinansiering skett.

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning;

Anskaffningskostnad	669 150 000	Insatser	379 888 862
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	187 111 138
		Fastighetslån	99 000 000
		Avdragsrätt mervärdeskatt	3 200 000

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 667 kr/kvm BOA per år.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte från ordinarie stämma våren 2015 till ordinarie stämma våren 2016.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förändring av likvida medel	2015	2014
Hyror, avgifter och övriga intäkter	908 901	1 543
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-1 120 807</u>	<u>-1 226 657</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	- 211 906	-1 225 114
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-1 835 243	-0
Inbetalningar av medlemsinsatser	450 515 000	7 400 000
Delbetalning av entreprenadsumma	-242 850 000	-285 000 000
Förändring av byggnadskreditiv	-179 542 148	279 226 657
Förändring likvida medel	29 746 189	401 543
Likvida medel vid årets början	401 543	0
Likvida medel vid årets slut	30 147 732	401 543

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 167 (4) medlemmar. Under året har 182 (4) medlemmar tillträtt samt 15 (0) utträtt ur föreningen vid 10 (0) överlåtelser.

Resultatdisposition

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2	540 700 000	430 720 000
Summa materiella anläggningstillgångar		540 700 000	430 720 000
Summa anläggningstillgångar		540 700 000	430 720 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 861	0
Övriga fordringar	3	30 147 732	401 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	41 641	4 813
Summa kortfristiga fordringar		30 196 234	406 356
Summa omsättningstillgångar		30 196 234	406 356
SUMMA TILLGÅNGAR		570 896 234	431 126 356

5

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		457 915 000	7 400 000
Summa bundet eget kapital		457 915 000	7 400 000
Summa eget kapital		457 915 000	7 400 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	99 684 509	279 226 657
Summa långfristiga skulder		99 684 509	279 226 657
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 322	18 313
Skulder till entreprenör		12 822 874	144 481 386
Övriga skulder		5 263	0
Förutbetalda intäkter		417 266	0
Summa kortfristiga skulder		13 296 725	144 499 699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		570 896 234	431 126 356
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med planerad början år 2016.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	430 720 000	0
Årets aktiveringar	109 980 000	430 720 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	540 700 000	430 720 000

Not 3 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkningskonto förvaltare	30 147 732	401 543
	30 147 732	401 543

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsarvode	9 125	4 813
Fastighetsförsäkring	32 516	0
	41 641	4 813

Not 5 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 400 000	0
Ökning av insatskapital	450 515 000	
Årets resultat		0
Belopp vid årets utgång	457 915 000	0

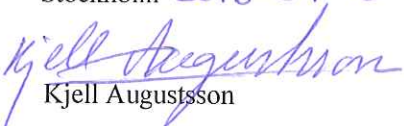
Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2015-12-31	2014-12-31
Utnyttjad kredit	99 684 509	279 226 657
	99 684 509	279 226 657

Beviljad kredit per 2015-12-31: 100 000 000 kr

Stockholm 2016-04-10


Kjell Augustsson


Christer Bentzer



Sven Larsson


Joakim Dahlqvist


Cecilia Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Söderkisen,
org. nr 769626-8700

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Söderkisen för år 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 revisionsssed 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Söderkisen för år 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor