2015
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Brandmästaren 20

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Maria Karin Bisander	Ledamot	Kassör
Peter Anders Antonio Moro	Ledamot	Sekreterare
Camilla Elsa Ingegerd Ral Ingvarson	Ledamot	Ordförande
Anna Pernilla Skifs	Ledamot	Ledamot
Katarina Eva Ulrika Dahlén	Suppleant	Suppleant
Hélene Birgit R Wersäll Dahlen	Suppleant	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Göran de Mander	Ordinarie Extern	Revisor

Valberedning

Nils Ingvarson	
Lina Skanze	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-09.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRANDMÄSTAREN 20	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

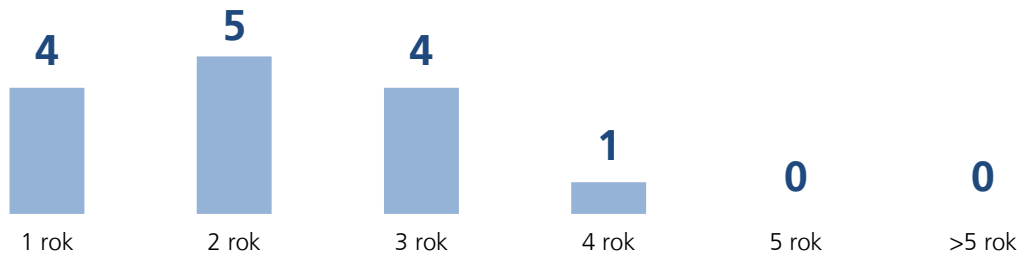
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 008 m², varav 980 m² utgör lägenhetsyta och 28 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ett, Tå, Tre fotvård (fr o m 2013-02-01)	28 m²	2018-02-01

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster mot gatan	2015	Ytterfönster nedtagna och målade i verkstad, 293tkr.
Nytt plåttak mot/runt gården, altaner	2015	Plåtbyte tak inkl. skorstenar stegar alla detaljer samt viss lagning av takbjälkar för taket mot gården, tätskikt altaner, 1095tkr
Lagning av fasad mot gården, målning	2015	Lagning och ommålning fasad nedre sektionen mot gatan, inklusive ramverk port, lagning skador gårdsfasad samt målning hela fasaden mot gården, 353 tkr.
Nya stuprör	2015	Stuprör mot gården utbytta, 47tkr
Lagning och målning av hela muren mot gården	2015	13tkr
Nytt portlåssystem (hela huset)	2013	94 tkr, från PeBab
Byte låskolvar gemensamma passager	2012	19 tkr
Värmekablage i rännor	2011	Bytt ut gamla värmekablar, 107 tkr
Snöras skydd	2011	Snöras skydd, 16 tkr
Renovering gårdsdörrar	2010 - 2011	Byte av lås, koddosor och dörrstopp 18 tkr
Renovering trapphus, port	2009 - 2010	Målning entré, fönster, belysning, entré, reparation av golv, port, 905 tkr
Förbättring ventilation, brandvarnare	2008	Ventilation fönster mm 37 tkr, brandvarnare 5 tkr
Värmesystem	2008	Byte värmeväxlare, expansionskärl mm. 161 tkr
Uppgradering kabeltv	2006	Ny standard: SS EN 50083, 0-862 MHz (Comhem tre hål, HDTV)
Omputsning av fasad	2002	mot gård, 356 tkr
Nya balkonger	1999	
Takrenovering	1999 - 2004	2000: takkupor gatan 376 tkr, 2004: målning tak 71 tkr
Rörstambyte	1984	
Elstambyte	1984	
Nyinstallation hiss	1984	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Valfri alt. Comhem
Internet uppkopplingstyp	ADSL alt. kabeltvuttag
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning tak	Takjour Entreprenad AB (avropsavtal)
Lås och koddosor	PebAB
Städning av trapphus	Maries Puts & Städ
Hiss	Schindler Hiss
Värmecentral	Schneider Electric
Värme	Fortum

Föreningens ekonomi
Föreningen debiterar relativt höga avgifter. Styrelsen har därför fortsatt en översyn av föreningens ekonomi för att om möjligt kunna effektivisera denna. Stora kostnadsposter är taxebundna kostnader (främst el, värme, vatten) och räntor, vilket vardera utgör betydande delar av de årliga avgifterna. Ränteläget är för närvarande väldigt gynnsamt för bostadsrättsföreningar.

Styrelsen förhandlade under juli 2015 om existerande lån med Handelsbanken till rörlig tre-månaders ränta 1,03% (1,64%).

I och med årets stora renovering togs ett kompletterande lån om 1,5mkr vilket utbetalades i augusti.

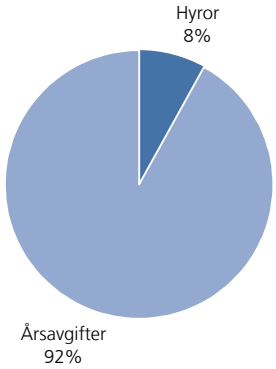
Energiförbrukningen är hög jämfört med andra föreningar vilket får bedömas för eventuell åtgärd vid en framtida genomgång av husets underhållsplan (t.ex. tätning/förbättring av föreningens fönster i trappuppgångarna).

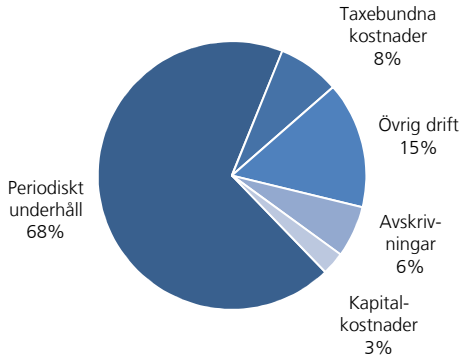
Styrelsen har under året fortsatt ett arbete med att se över föreningens långsiktiga finansieringsalternativ, se "Händelser under verksamhetsåret". Vidare kommer styrelsen påbörja arbetet med att upprätta en ekonomisk plan, som idag saknas.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2015**	**2014**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**930 025**	**737 093**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	806 634	783 391
Finansiella intäkter	200	910
Minskning kortfristiga fordringar	0	41 803
Ökning av långfristiga skulder	1 500 000	0
	2 306 834	**826 104**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 480 349	505 460
Finansiella kostnader	73 786	115 600
Minskning av kortfristiga skulder	53 755	12 112
	2 607 890	**633 172**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**628 969**	**930 025**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-301 056**	**192 932**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat med genomförandet av det renoveringsarbete som har planerats sedan hösten 2013. Arbetet som planerades var nytt tak mot/runt gården, fasadrenovering av nedre delen mot gatan och lagning av skador på innergårdens fasader samt renovering av gatusidans fönster. Under våren skedde den slutliga offertprocessen med hjälp av vår tidigare upphandlade projektledare från HSB. Styrelsen är mycket nöjd med den hjälp vi fått för att få ner priset då anbuden hade en stor spridning. Beställningen tecknades den 15 april och till totalentreprenör för bygget valdes TeknoBygg AB. Arbetet utfördes intensivt främst under maj, juni, augusti och sista slutbesiktning skedde den 7 december. Vi konstaterar att vi är mycket nöjda med arbetet och att entreprenörens goda vilja medförde att vi fick hela fasaden ommålad mot innergården utan extra kostnad samt även en uppfräschning av sockeln. Total kostnad inklusive kringkostnader, tilläggsarbeten och konsultarvode för hela renoveringen av tak och altanläckage budgeterades till ca 1940 tsek inklusive moms och utfallet blev 1 983 tsek.

Under året har styrelsen fortsatt sitt arbete med att se över föreningens långsiktiga finansieringsalternativ som kan inbegripa såväl frivilliga kapitaltillskott som eventuell försäljning av lokal. Arbetet har blivit något förskjutet och styrelsen har som ambition att slutföra den långsiktiga finansieringen av fastigheten i överläggning med föreningens medlemmar senast under nästa räkenskapsår.

Efter offertförfrågan har föreningens försäkringsbolag bytts till Brandkontoret.

Vårt fina rönnbärsträd har under våren beskurits av aborist, vilket ska ske med jämna mellanrum inom en 3- 5 år period.

Våra gemensamma aktiviteter har fått sig en boost och det har arrangerats trädgårdsdag med många entusiastiska deltagare som avslutades med en gemensam grillkväll, samt en glögg och för första gången en vacker utsmyckning av trappuppgången med juldekorationer.

Under året har en (f.g. år två) lägenhetsöverlåtelse skett.

Händelser efter året
Efter räkenskapsåret slut har en lägenhetsöverlåtelse skett i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	751	733	681	681
Hyror/m² hyresrättsyta	2 293	2 293	2 302	2 408
Lån/m² bostadsrättsyta	6 822	5 291	5 291	5 291
Elkostnad/m² totalyta	24	20	29	33
Värmekostnad/m² totalyta	131	109	141	138
Vattenkostnad/m² totalyta	16	18	17	16
Kapitalkostnader/m² totalyta	73	115	154	199
Soliditet (%)	28	46	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 914	-3	-13	-72
Nettoomsättning (tkr)	804	783	732	735

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 980 m² bostäder och 28 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 913 681
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 169 321
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 300
summa balanserat resultat	**-4 113 302**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	226 996
att i ny räkning överförs	**-3 886 306**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	804 384	783 206
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 250	185
Summa rörelseintäkter		**806 634**	**783 391**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 202 512	-423 810
Övriga externa kostnader	Not 4	-277 837	-81 650
Avskrivningar	Not 5	-166 380	-166 380
Summa rörelsekostnader		**-2 646 729**	**-671 839**
RÖRELSERESULTAT		**-1 840 095**	**111 552**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 786	-115 600
Summa finansiella poster		**-73 586**	**-114 690**
ÅRETS RESULTAT		**-1 913 681**	**-3 138**

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	8 770 972	8 937 351
Maskiner och inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 770 972**	**8 937 351**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	2 000	2 000
		2 000	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 772 972**	**8 939 351**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	628 970	930 026
Summa kortfristiga fordringar		**628 970**	**930 026**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**628 970**	**930 026**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 401 941**	**9 869 377**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 561 180	3 561 180
Kapitaltillskott		2 928 900	2 928 900
Fond för yttre underhåll	Not 11	226 996	196 696
Summa bundet eget kapital		**6 717 076**	**6 686 776**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 199 621	-2 166 183
Årets resultat		-1 913 681	-3 138
Summa fritt eget kapital		**-4 113 302**	**-2 169 321**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 603 774**	**4 517 455**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 685 211	5 185 211
Summa långfristiga skulder		**6 685 211**	**5 185 211**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		25 193	64 499
Skatteskulder		25 102	24 738
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	62 661	77 474
Summa kortfristiga skulder		**112 956**	**166 711**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 401 941**	**9 869 377**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	6 881 000	6 881 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år - 10 år	40 år - 10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Tak	30 år	30 år
Låssystem	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	**2015**	**2014**
	Årsavgifter	735 789	718 271
	Hyror lokaler	64 200	64 200
	Avgift andrahandsuthyrning	4 400	733
	Öresutjämning	-5	2
		804 384	**783 206**

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2015**	**2014**
	Övriga intäkter	2 250	185
		2 250	**185**

Not 3 DRIFTKOSTNADER	**2015**	**2014**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	12 710	0
Fastighetsskötsel gård beställning	22 050	0
Snöröjning/sandning	7 500	26 855
Städning entreprenad	31 762	31 752
Hissbesiktning	1 321	1 288
Gemensamma utrymmen	5 797	1 624
Gård	1 736	0
Serviceavtal	11 599	15 354
Förbrukningsmateriel	794	0
Störningsjour och larm	1 375	0
Fordon	669	0
	97 313	**76 873**
Reparationer		
Tvättstuga	9 386	1 563
Entré/trapphus	1 618	3 110
Lås	0	720
Värmeanläggning/undercentral	0	6 510
Elinstallationer	0	3 532
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 000
Bredband	0	2 906
Hiss	10 656	2 250
Tak	0	38 340
Fasad	0	3 466
Fönster	2 367	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 500
	24 027	**66 897**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	169 685	0
Tak	1 063 174	34 620
Fasad	298 750	0
Fönster	293 000	0
	1 824 609	**34 620**
Taxebundna kostnader		
El	24 444	19 879
Värme	131 661	110 285
Vatten	15 892	17 997
Sophämtning/renhållning	28 017	25 168
	200 014	**173 329**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	18 490	31 374
Kabel-TV	12 957	15 979
	31 447	**47 353**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**25 102**	**24 738**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 202 512**	**423 810**

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2015**	**2014**
	Revisionsarvode extern revisor	12 093	1 575
	Föreningskostnader	226	250
	Fritids- och trivselkostnader	272	0
	Förvaltningsarvode	46 782	45 596
	Förvaltningsarvoden övriga	0	8 778
	Administration	1 288	2 605
	Konsultarvode	213 147	14 786
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	8 060
		277 837	**81 650**

Not 5	AVSKRIVNINGAR	**2015**	**2014**
	Byggnad	81 045	81 045
	Förbättringar	85 335	85 335
		166 380	**166 380**

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	**2015-12-31**	**2014-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 562 568	11 562 568
	Utgående anskaffningsvärde	**11 562 568**	**11 562 568**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 625 217	-2 458 837
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 380	-166 380
	Utgående avskrivning enligt plan	**-2 791 596**	**-2 625 217**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**8 770 972**	**8 937 351**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 801 000	1 801 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 349 000	12 349 000
	Taxeringsvärde mark	18 021 000	18 021 000
		30 370 000	**30 370 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 600 000	29 600 000
	Lokaler	770 000	770 000
		30 370 000	**30 370 000**

Not 7 MASKINER OCH INVENTARIER

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 862	12 862
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**12 862**	**12 862**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-12 862	-12 862
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-12 862**	**-12 862**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	1	1
Klientmedel hos SBC	628 969	930 025
	628 970	**930 026**

Not 9 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG

	2015-12-31	2014-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
	2 000	**2 000**

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 526 180	0	0	3 526 180
Upplåtelseavgifter	35 000	0	0	35 000
Kapitaltillskott	2 928 900	0	0	2 928 900
Fond för yttre underhåll	226 996	30 300	0	196 696
S:a bundet eget kapital	**6 717 076**	**30 300**	**0**	**6 686 776**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 199 621	-30 300	-3 138	-2 166 183
Årets resultat	-1 913 681	-1 913 681	3 138	-3 138
S:a ansamlad förlust	**-4 113 302**	**-1 943 981**	**0**	**-2 169 321**
S:a eget kapital	**2 603 774**	**-1 913 681**	**0**	**4 517 455**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	196 696	166 396
Reservering enligt stadgar	30 300	30 300
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**226 996**	**196 696**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,030 %	5 185 211	5 185 211	Rörligt
Handelsbanken	1,130 %	1 500 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**6 685 211**	**5 185 211**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 685 211	**5 185 211**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 685 211 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Ränta	12 970	21 597
Förutbetalda avgifter och hyror	49 691	55 877
	62 661	**77 474**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12/5 2016

Anna Maria Karin Bisander
Ledamot

Peter Anders Antonio Moro
Ledamot

Camilla Elsa Ingegerd Ral Ingvarson
Ledamot

Anna Pernilla Skifs
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2016

Lars Göran de Mander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 20, org.nr 716411-7223

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 20 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 Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 20 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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 och 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 disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17/5 2016

Lars de Mander

Lars de Mander

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	735 800	735 789	735 789
Hyror lokaler	64 200	64 200	64 200
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 400	0
Öresutjämning	0	-5	0
Övriga intäkter	0	2 250	0
	800 000	**806 634**	**799 989**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-12 710	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-22 050	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-7 500	-40 000
Städning entreprenad	-40 000	-31 762	-32 500
Hissbesiktning	0	-1 321	-2 000
Gemensamma utrymmen	-13 000	-5 797	0
Gård	0	-1 736	0
Serviceavtal	-12 000	-11 599	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-794	-2 000
Störningsjour och larm	0	-1 375	0
Fordon	0	-669	0
	-87 000	**-97 313**	**-88 500**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-30 000
Tvättstuga	-8 000	-9 386	0
Entré/trapphus	0	-1 618	0
Lås	-5 000	0	0
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	0	0
Hiss	-12 000	-10 656	0
Fasad	-5 000	0	0
Fönster	0	-2 367	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	0
	-40 000	**-24 027**	**-30 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	-169 685	0
Tak	0	-1 063 174	0
Fasad	0	-298 750	0
Fönster	0	-293 000	0
	-10 000	**-1 824 609**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-25 600	-24 444	-30 000
Värme	-135 900	-131 661	-162 000
Vatten	-20 600	-15 892	-18 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-28 017	-27 000
	-214 100	**-200 014**	**-237 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-18 900	-18 490	-27 000
Kabel-TV	-12 100	-12 957	-13 000
	-31 000	**-31 447**	**-40 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 500	-25 102	-25 097
	-25 500	**-25 102**	**-25 097**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 300	-12 093	0
Föreningskostnader	0	-226	0
Styrelseomkostnader	-7 000	0	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-272	0
Förvaltningsarvode	-47 700	-46 782	-46 500
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-3 000	-1 288	-3 000
Konsultarvode	0	-213 147	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 030	-4 000
	-79 000	**-277 837**	**-65 500**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-81 000	-81 045	-81 000
Förbättringar	-85 400	-85 335	-86 000
	-166 400	**-166 380**	**-167 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-653 000**	**-2 646 729**	**-653 097**
RÖRELSERESULTAT	**147 000**	**-1 840 095**	**146 892**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	134	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	66	0
Låneräntor	-88 200	-73 786	-122 000
	-88 200	**-73 586**	**-122 000**
RESULTAT	**58 800**	**-1 913 681**	**24 892**