

Årsredovisning 2015


för

Brf Landsknekten 26



Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Årsredovisning för
Brf Landsknekten 26

769613-8002

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9-10

 6
DF DF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Landsknekten 26, 769613-8002 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-01 - 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Landsknekten 26, belägen i Älvsjö, i vilken man upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Enligt taxeringsbesked uppgår bostadsytan till 878 kvm och lokalytan till 287 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Allians försäkringsmäklare.

BinaconEntreprenad AB Har försats i konkurs

Lägenhetsfördelning:

8	3 rum och kök
4	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1962.

Renoveringar

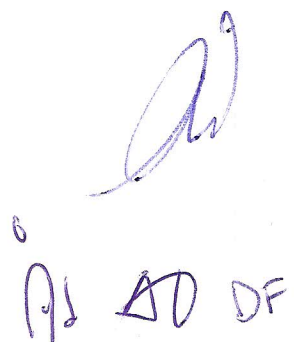
Tidigare gjorda renoveringar:

Besiktning av EL och VVS, Åtgörda fel pågår	2015
Installation av Batteri-Backup till grundvatten pump i panrummet	2014
Byte av EI-Central, Mont. Driftsättning Nytt pump och larmsystem.	2013
Renovering efter översvämning,	2013
Slutbet. av ventilationsanläggning avser ins. 2012.	2013
Renovering och målning av fastighetens samtliga fönster och balkongdörrar.	2012
Stambyte i källarplan.	2012
Total omläggning av yttertak på hela fastigheten.	2011
Montering av 2 st takfläktar och montage av erforderliga ventilationskanaler.	2010
Stambyte av fastighetens samtliga stammar över källarplan samt totalrenovering av samtliga toaletter och badrum.	2009
Byte av entréportar och installation av kodlås.	2009

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av styrelsen.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'AD DF'.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-09-11.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2006-11-08.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2015-05-09) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Tynnemark	Ordförande
Daniel Franzén	Sekreterare
Åke Åkerlind	Kassör
Åsa Ståhl	Ledamot
Marjatta Matilainen	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Kirsi Jansson
K.Jansson Revision AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen föreslår en höjning av avgifterna tills dess att en ny hyresgäst flyttar in i lokalen.

Ekonomisk förvaltning

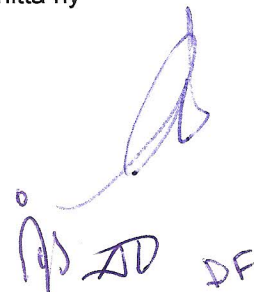
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under samt efter verksamhetsåret

BinaconEntreprenad AB Har försats i konkurs. Mäklaren Nextor har fått till uppdrag att hitta ny hyresgäst

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Styrelsen planerar att genomföra en OVK besiktning.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'AS', 'JD', and 'DF'.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	16	15
Tillkommande medlemmar	1	3
Avgående medlemmar	-2	-2
Summa	15	16

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	588	585	534	506
Resultat efter finansiella poster, tkr	-95	4	-234	-302
Soliditet, %	61	61	61	62
Kassalikviditet, %	253	210	2	2
Underhållsfond, tkr	804	770	736	936
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 986,3	3 986,3	3 986,3	3 986,3
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	467	463	424	417
Genomsnittlig skuldränta, %	4,1	4,1	3,9	4,2
Taxeringsvärde, tkr	11 385	11 385	11 385	11 845

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

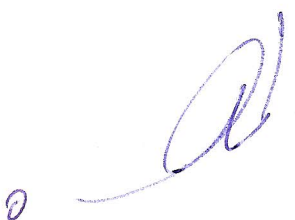
Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-698 448
årets resultat	-95 358
Totalt	-793 806
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	
	-34 115
	-759 691
Totalt	-793 806

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	588 048	584 708
Övriga rörelseintäkter		-	1 250
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>588 048</u>	<u>585 958</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-338 460	-232 471
Övriga externa kostnader		-56 786	-55 018
Personalkostnader	4	-35 210	-41 194
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-110 083	-110 083
Summa rörelsekostnad		<u>-540 539</u>	<u>-438 766</u>
Rörelseresultat		47 509	147 192
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 868	-143 191
Summa finansiella poster		<u>-142 867</u>	<u>-143 072</u>
Resultat efter finansiella poster		-95 358	4 120
Resultat före skatt		-95 358	4 120
Årets resultat		<u>-95 358</u>	<u>4 120</u>


 AD DF

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 895 411	8 992 422
Inventarier, verktyg och installationer	6	46 145	59 216
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 941 556	9 051 638
Summa anläggningstillgångar		8 941 556	9 051 638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		41 853	-
Övriga fordringar		26 764	26 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 071	9 743
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		74 688	36 422
Kassa och bank			
Kassa och bank		373 777	453 057
<i>Summa Kassa och bank</i>		373 777	453 057
Summa omsättningstillgångar		448 465	489 479
SUMMA TILLGÅNGAR		9 390 021	9 541 117


In 20 DF

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		856 533	856 533
Upplåtelseavgift		4 845 679	4 845 679
Fond för yttre underhåll		804 104	769 949
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 506 316	6 472 161
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-698 448	-668 414
Årets resultat		-95 358	4 120
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-793 806	-664 294
Summa eget kapital		5 712 510	5 807 867
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 500 000	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	20 236
Skatteskulder		51 940	51 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125 571	161 470
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		177 511	233 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 390 021	9 541 117


Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetinteckning	3 500 000	3 500 000
Summa ställda säkerheter	3 500 000	3 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga


AD DF

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Soliditet	Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar
Kassalikviditet	Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder
Lån per kvm bostadsyta	Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked
Årsavgift per kvm bostadsyta	Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked
Genomsnittlig skuldränta	Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	200
Ytterportar	50
Tak	50
Stamreovering	50
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hyror lokal	178 008	178 008
Årsavgifter	409 680	406 580
Kravavgift	360	120
Summa	588 048	584 708

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga fastighetskostnader	11 218	-
Reparationer	115 707	47 651
EI	141 220	116 504
Vatten	14 061	19 691
Sophämtning	12 142	5 456
Fastighetsförsäkring	17 986	17 356
Fastighetsskatt	26 126	25 813
Summa	338 460	232 471

Handwritten signatures and initials: "AD" and "DF" with a large flourish.

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	30 000	25 000
Totala löner och ersättningar	30 000	25 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 210	16 194
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	35 210	41 194

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	9 711 228	9 711 228
	9 711 228	9 711 228
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-718 806	-621 794
- Årets avskrivning enligt plan	-97 011	-97 012
	-815 817	-718 806
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	8 895 411	8 992 422

Taxeringsvärde

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	7 143 000	7 143 000
Taxeringsvärde mark:	4 242 000	4 242 000
	11 385 000	11 385 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	10 264 000	10 264 000
Lokaler:	1 121 000	1 121 000
	11 385 000	11 385 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	130 713	130 713
Utgående anskaffningsvärde	130 713	130 713
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-71 497	-58 426
- Årets avskrivning enligt plan	-13 071	-13 071
Utgående avskrivningar enligt plan	-84 568	-71 497
Utgående redovisat värde	46 145	59 216

Handwritten signatures and initials: *DF*, *AD*, *DF*

Not 7 Eget kapital

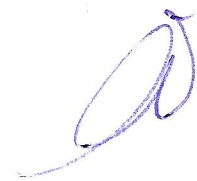

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>							
Belopp vid årets ingång	689 338	4 845 679	167 195	769 949	-668 414	4 120	5 807 867
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll				34 155			34 155
lanspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					-30 034	-4 120	-34 155
Årets resultat						-95 358	-95 358
Belopp vid årets utgång	689 338	4 845 679	167 195	804 104	-698 448	-95 358	5 712 509

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek, 455747	4,43	2016-06-01	-	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek, 457962	4,40	2016-07-30	-	475 000	475 000
Stadshypotek, 469139	3,89	2016-09-01	-	1 425 000	1 425 000
Stadshypotek, 580849	3,55	2017-09-01	-	500 000	500 000
Totalt			-	3 500 000	3 500 000

Underskrifter

2016- -

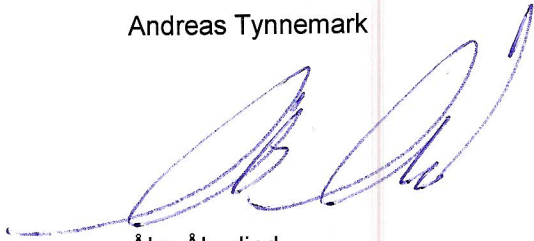





Andreas Tynnemark



Daniel Franzén



Åke Åkerlind



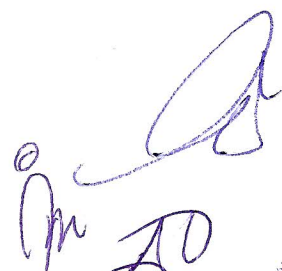
Åsa Ståhl

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 -

Kirsi Jansson
Godkänd revisor

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	47 509	147 192
Erhållna räntor	1	119
Erlagda räntor	-142 868	-143 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	110 083	110 083
	<u>14 725</u>	<u>114 203</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 725	114 203
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-38 267	-30 456
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-55 738	-2 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79 280	81 037
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-79 280	81 037
Likvida medel vid årets början	453 057	372 020
Likvida medel vid årets slut	373 777	453 057


20
DF