

Årsredovisning

för

Brf Generalen

716421-9425

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Generalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 1997-10-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Värnet 22 byggdes 1994 och har värdeår 1994. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4253 kvm varav 4235 kvm utgör lägenhetsyta och 18 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 15 415 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret och inga planeras att ske efter räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 68 st medlemslägenheter varav 10 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1st lokaler och 67 p-platser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet
Kontor (Telia)

Yta
18,5 kvm

Kontraktets löptid
2018-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Daniel Lantz	Ordförande
Maryam Mindland	Kassör
Björn Andersson	Sekreterare
Annie Lander	Ledamot (avgick nov 2015)
Susanne Doland	Ledamot
Anna Carin Rivera	Suppleant

Revisor har varit Ulf Harjulin, revisorssuppleant har varit Jaan Kubja.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-06-04.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 49 999 kr. En del av arvoden till Värnets Samfällighetsförening har utgått med 10 128,33 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 50 866 000 kr varav 14 800 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 50 800 000 kr samt lokaler 66 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 112 875	5 099 383	5 103 062	5 077 845
Resultat efter finansiella poster	1 756 453	1 622 550	994 138	878 231
Soliditet (%)	19	16	13	12
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 154	1 153	1 153	1 149
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 269	11 461	11 602	11 744
Elkostnad/kvm totalyta	29	35	36	36
Värmekostnad/kvm totalyta	126	123	124	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	23	25	22
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	39	39	39	15

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 585 309
avsättning fond yttre underhåll	-164 044
årets vinst	1 756 453
	5 177 718

disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 177 718

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 112 874	5 099 383
Summa rörelseintäkter		5 112 874	5 099 383
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 559 808	-1 445 190
Övriga externa kostnader	3	-105 455	-113 419
Arvoden och personalkostnader	4	-77 249	-66 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-543 208	-543 208
Summa rörelsekostnader		-2 285 720	-2 168 614
Rörelseresultat		2 827 154	2 930 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	1 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 070 806	-1 309 839
Summa finansiella poster		-1 070 701	-1 308 219
Resultat efter finansiella poster		1 756 453	1 622 550
Resultat före skatt		1 756 453	1 622 550
Årets resultat		1 756 453	1 622 550

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	53 310 415	53 850 435
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 312	25 500
Summa materiella anläggningstillgångar		53 332 727	53 875 935
Summa anläggningstillgångar		53 332 727	53 875 935
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		400	330
Övriga fordringar		10 145	11 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	113 110	122 747
Summa kortfristiga fordringar		123 655	134 885
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 105 645	4 710 437
Summa kassa och bank		6 105 645	4 710 437
Summa omsättningstillgångar		6 229 300	4 845 322
SUMMA TILLGÅNGAR		59 562 027	58 721 257

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 465 000	4 465 000
Fond för yttre underhåll		1 478 034	1 313 990
Summa bundet eget kapital		5 943 034	5 778 990
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 421 265	1 962 759
Årets resultat		1 756 453	1 622 550
Summa fritt eget kapital		5 177 718	3 585 309
Summa eget kapital		11 120 752	9 364 299
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	47 722 800	48 536 490
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-900 000	-413 690
Summa långfristiga skulder		46 822 800	48 122 800
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		900 000	413 690
Leverantörsskulder		123 646	207 112
Övriga skulder		15 355	15 358
Förutbetalda avgifter och hyror		389 059	366 522
Upplupna kostnader	10	190 415	231 476
Summa kortfristiga skulder		1 618 475	1 234 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 562 027	58 721 257
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Fastighetsinteckningar		62 752 000	62 752 000
Summa ställda säkerheter		62 752 000	62 752 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,00 %
Inventarier	10,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	4 888 381	4 881 672
Hysesintäkter lokaler	12 105	12 117
Hysesintäkter p-plats	155 820	155 474
Hysesintäkter övr objekt	38 586	38 633
Påminnelseavgift	4 000	2 800
Pantförskrivningsavgift	3 300	3 300
Överlåtelseavgift	9 000	5 400
Öres- och kronutjämning	-12	-13
Övriga rörelseintäkter	1 695	0
	5 112 875	5 099 383

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Snöröjning/sandning	144 191	89 901
Städning grundavtal	70 594	67 692
Städning extradebiteringar	52 875	0
Övr besiktn/kontroll	2 250	0
Serviceavtal	4 050	6 830
Hiss serviceavtal	92 304	90 051
Tvättstuga	1 839	0
Dörrar och lås	4 117	900
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 328
VA	7 618	1 975
El	68 141	55 812
Hissar	1 238	8 669
Gård	8 322	6 594
Garage och p-platser	1 402	450
Vattenskada	0	18 475
Övriga rep./underhåll	0	1 165
Elavgifter	127 231	146 959
Uppvärmning	535 351	522 117
Vatten	107 942	99 447
Sophämtning	56 686	51 584
Grovsopor	50 877	47 786
Fastighetsförsäkring	58 235	53 572
Självrisker	0	7 044
Kabel-tv	79 360	78 424
Fastighetsskatt	660	660
Kommunal fastighetsavgift	84 524	82 756
	1 559 807	1 445 191

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	1 054	9 229
Förbrukningsmaterial	2 258	2 188
Telefon	3 921	3 257
Hemsida	280	1 450
Administration, kontorsmateriel	1 923	3 882
Revisionsarvode extern revisor	24 584	20 908
Möteskostnader	400	2 043
Arvode ekonomisk förvaltn.	60 672	57 420
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	0	938
Konsultarvoden	1 594	0
Bankkostnader	3 819	3 349
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	0	3 805
	105 455	113 419

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	49 999	44 800
Övriga arvoden	10 129	7 920
Sociala avgifter	17 121	14 076
	77 249	66 796

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 681 173	54 681 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 681 173	54 681 173
Ingående avskrivningar	-10 829 644	-10 289 624
Årets avskrivningar	-540 020	-540 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 369 664	-10 829 644
Utgående redovisat värde	43 311 509	43 851 529
Taxeringsvärden byggnader	39 066 000	39 066 000
Taxeringsvärden mark	14 800 000	14 800 000
	53 866 000	53 866 000
Bokfört värde byggnader	43 311 509	43 851 529
Bokfört värde mark	9 998 906	9 998 906
	53 310 415	53 850 435

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 350	49 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 350	49 350
Ingående avskrivningar	-23 851	-20 663
Årets avskrivningar	-3 188	-3 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 039	-23 851
Utgående redovisat värde	22 311	25 499

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	14 522	13 025
Förutbetald kabel-TV	20 294	19 840
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 168	15 168
Förutbetalt serviceavtal ITK AB	63 126	63 126
Förutbetald vatten (Värnet)	0	10 357
Förutbetald telefon	0	651
Förutbetald bankkostnad (Värnet)	0	580
	113 110	122 747

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 768 000	697 000	1 313 990	1 962 758	1 622 550
Reservering yttre fond			164 044	-164 044	
Disposition av föregående års resultat:				1 622 550	-1 622 550
Årets resultat					1 756 453
Belopp vid årets utgång	3 768 000	697 000	1 478 034	3 421 264	1 756 453

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Handelsbanken			0	313 690
Stadshypotek	1,65	3 mån rörligt	13 473 000	13 473 000
Stadshypotek	1,73	3 mån rörligt	15 079 000	15 079 000
Stadshypotek	1,95	2017-09-30	9 670 800	9 670 800
Stadshypotek	1,73	3 mån rörligt	9 500 000	10 000 000
			47 722 800	48 536 490
Kortfristig del av långfristig skuld			900 000	413 690

Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	23 000	21 000
Upplupen kostnad snöröjning	0	1 046
Upplupen kostnad el	7 978	8 874
Upplupen kostnad grovsopor	3 597	2 933
Upplupen räntekostnad	153 866	197 624
Upplupen kostnad VA	1 975	0
	190 416	231 477

Stockholm den / 2016

Daniel Lantz
Ordförande

Maryam Mindland
Kassör

Björn Andersson
Sekreterare

Susanne Doland
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Ulf Harjulin
Revisor