

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF Rörstrand 29-37



Förvaltningsberättelse	3
Information om verksamheten	3
Fastighetens tekniska status	4
Kommentarer ekonomi	6
Flerårsöversikt	7
 Ekonomi	 8
Resultaträkning	8
Tillgångar	9
Eget kapital och skulder	10
Tilläggsupplysningar	11
Noter	12

Styrelsen för Brf Rörstrand 29-37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Information om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-05-26.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Leran 8, 9 och 12 bebyggdes 1927-29 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2000-06-02 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 3 stycken bostadshus innehållande 110 lägenheter och 15 lokaler, varav 4 lägenheter och 15 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 31 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kokvrå
2 st 1 rum och kök
58 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
11 st 4 rum och kök
1 st 7 rum och kök
Total bostadsyta: 8 074 kvm
Total lokalyta: 2 300 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-28 bestått av:

Henrik Danckwardt ordförande
Stina Brockman
Richard Cloughton
Håkan Andréasson
Susanne Johansson

Suppleant

Karin Victorin

Revisorer

Anna Lemmel, Grant Thornton

Margaretha Hertelius, förtroendevald revisor

Revisorssuppleant

Bertel Andrén

Valberedning

Ylva Lööf

Karin Dufwa

Björn Johansson

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 (16) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 155 medlemmar varav 104 röstberättigade.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning. Lägenhetsförteckningen hanteras av Storholmen Förvaltning.

Stefan Methner (boende i 33A) är anställd som samordnare för samtliga underhålls-, renoverings- och skadefrågor. Arbetet innefattar bl.a. att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering till och medverkan på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för de boende, uppdatera hemsidan, informera boende, mäklarkontakter, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Han har för detta arbete erhållit 21 000 kr/månad exklusive sociala avgifter.

Fastighetens tekniska status

Sedan huset köptes av Skandia år 2000 har följande större renoveringar genomförts:

Renovering av fasader och ytterfönster

Omläggning av två gårdar

Omläggning av tak

Successivt byte av rörstammar i samband med badrumsrenoveringar

Byte av el-stammar
Balkonger mot innergården (fönstren sparade)
Reparation av en del av fasaden mot innergården
Ny dörröppnare mot innergården
Stadsnät för internet har installerats i fastigheten. Stockholms Kommun står för kostnaden.
Ny uppvärmning av stuprör
Reparation av tätskikt på Kungsbalkongerna
Stenramp för barnvagnar i 31:ans uppgång
Nytt expansionskärl i källaren för fjärrvärme
Utrymningsvägar och utrymningsdörrar i nedre garaget
Nya ventiler och delvis nya rör som har med fastighetens uppvärmning och avlopp att göra
Steg ett i en behandling av insidan av befintliga rör i värmesystemet inledd
Reparation av delar av fasaden
Diverse plåtarbeten såsom fönsterbleck, skyddsplåtar på fasaden och stuprör
Målning av de stora fönstren mot garaget
Renovering och målning av fönster i tvättstugan
Renovering av 3 stora vindsfönster
Översyn och kartläggning av skador på fasaden
Översyn och kartläggning av fastighetens samtliga fönster
Ett antal tätningsarbeten har genomförts med hittills lyckat resultat. Gäller både lokaler och fasad.
Filterkorgar installerade i tvättstugan

2015

En ny hiss har installerats i uppgång 29. Den enda hissen med en röst som talar om vilket plan man anländer till.
Renovering av resterande fönster i uppgång 35 är slutfört.
Renovering av fönster/dörrar i 33A och 33B har också slutförts. Det betyder att allt går enligt underhållsplanen. Resterande uppgångar, 29-31, görs under 2016. Det som sedan återstår är en del dörrar på vådringsbalkonger och dörrar ut mot innergården.
Den stora lokalen (Porslinsfabriken) är uthyrd och kommer användas till utställning/försäljning av exklusiva möbler. Även en del foto och konstutställningar kan äga rum.
Vår konstnär Torsten Jurell, som hyrde en av lokalerna som nu ska bli lägenhet, har fått ny lokal inom fastigheten.
En ny terrass har byggts högst upp i 33B och därmed har hela det planet ett enhetligt utseende ut mot innergården.
Vi har fått delvis ny numrering på en del av ingångarna till lokaler med in/utgång mot gatan. 39, 39A, 39B och 39C. Anledningen till indelningen beror på att det runda garaget har nr. 41.
Ett flertal byggmöten har hållits för de nya lägenheterna där planering för färger, belysning, golvmaterial och dörrar har genomförts i samarbete med projektledaren, PKH AB.
Byggstarten fördröjdes med två månader på grund av att Fortum tog lång tid på sig att flytta en el-servis.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är själva skyldiga enligt föreningens stadgar, att inneha hemförsäkring med tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till

resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 657 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Föreningens ekonomi

Intäkterna har blivit lägre än föregående år beroende på intäktsbortfall avseende Porslinsfabriken.

Underhållskostnaderna har ökat jämfört med budget främst beroende på att fönsterrenoveringarna blivit dyrare. Skälet till detta är att fönsterkarmarna varit i sämre skick än vad vi trodde. I bokslutet har vi liksom föregående år använt de nya avskrivningsreglerna vilket innebär väsentligt kortare avskrivningstid på byggnaden. I årsbokslutet föreslår styrelsen att reparationsfonden används för att täcka upp större delen av årets reparationer. Tack vare relativt låga driftskostnader har vi ett tillfredställande resultat.

Kassaflödet är däremot ansträngt framför allt på grund av förlikningsbeloppet som betalades till Porslinsfabriken och ovan nämnda fönsterrenoveringar. Dessutom har hissen i 29:an bytts ut under perioden. För att säkerställa likviditeten i samband med investering i nya lägenheter erhöll föreningen ett kreditlöfte från vår bank. Detta har dock inte behövt utnyttjas. När lägenheterna som är under byggnation säljs kommer kassaflödet se helt annorlunda ut, i positiv riktning.

I och med de nya avskrivningsreglerna på byggnader som vi numera tillämpar påverkas resultatet som ovan nämnds negativt. Därför blir det allt viktigare att följa kassaflödet. Ett sätt att åskådliggöra detta visas i nedanstående uppställning;

Kassaflöde (tkr)	2015	2014
Likvida medel vid årets början	5 244	4 088
Inbetalningar	6 705	6498
Utbetalningar (exkl. investeringar)	-5 723	-3 931
Investeringar	<u>-2 198</u>	<u>-1 411</u>

Likvida medel vid årets slut	4 028	5 244
Årets förändring av likvida medel	- 1216	1 156

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 024	6 359	6 312	6 558	6 462
Res. efter fin. poster	-1 134	-248	379	849	934
Reservering yttre rep. fond	613	613	613	535	535
Saldo yttre rep fond	12 914	12 301	11 688	11 152	10 617
Kassalikviditet %	447	337	516	328	394
Årsavgift bostäder kr/kvm	321	321	333	370	370
Genomsnittlig skuldränta	0,9	2,6	3	3	3

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	580 603
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	-613 200
årets förlust	-1 134 049
	-1 166 646

Styrelsen föreslår följande disposition:

lanspråktagande av underhållsfond	1 693 000
i ny räkning överföres	526 354

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

Resultaträkningar	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 024 069	6 358 940
Övriga intäkter	1	29 579	44 466
		6 053 648	6 403 407
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-3 867 652	-3 226 030
Förvaltningskostnader	3	-413 969	-388 335
Fastighetsskatt/-avgift		-320 728	-317 870
Arvoden och löner	4	-390 199	-380 774
Föreningens övriga kostnader		-99 004	-33 195
		-5 091 552	-4 346 204
Driftnetto		962 096	2 057 203
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-1 981 812	-1 981 812
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-1 019 716	75 391
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 235	18 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 568	-341 799
		-114 333	-323 415
Resultat efter finansiella poster		-1 134 049	-248 024
Resultat före skatt		-1 134 049	-248 024
Årets resultat		-1 134 049	-248 024

Balansräkningar	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	134 908 119	136 828 600
Pågående nyanläggningar	8	1 846 925	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	44 872	106 203
		136 799 916	136 934 803
Summa anläggningstillgångar		136 799 916	136 934 803
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 113	2 873
Aktuella skattefordringar		0	31 875
Övriga fordringar		77 099	711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 036	85 336
		165 248	120 795
<i>Kassa och bank</i>		4 027 860	5 244 193
Summa omsättningstillgångar		4 193 108	5 364 988
SUMMA TILLGÅNGAR		140 993 024	142 299 791

Balansräkningar	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 966 140	113 966 140
Fond för yttre underhåll		12 914 410	12 301 210
		126 880 550	126 267 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		580 603	1 441 827
Årets resultat		-1 134 049	-248 024
		-553 446	1 193 803
Summa eget kapital		126 327 104	127 461 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 225 000	13 225 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		231 331	444 447
Aktuella skatteskulder		19 631	0
Övriga skulder		99 911	160 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 090 047	1 008 287
Summa kortfristiga skulder		1 440 920	1 613 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 993 024	142 299 791
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		38 500 000	38 500 000
		38 500 000	38 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelat	1,36 – 8,45 %
Pågående nyanläggningar	Avskrivningar påbörjas under 2016

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2015	2014
	Årsavgifter	2 691 528	2 611 434
	Hyror	3 143 964	3 565 403
	Övriga intäkter	218 156	226 570
		6 053 648	6 403 407

NOT 2	Fastighetskostnader	2015	2014
	Driftkostnader	1 857 776	2 162 530
	Skötselkostnader	316 736	441 960
	Reparationskostnader	1 693 140	621 540
		3 867 652	3 226 030

NOT 3	Förvaltningskostnader	2015	2014
	Fastighetsförsäkring	83 874	81 097
	Förvaltningskostnader	280 873	110 088
	Projektkostnader	49 222	197 150
		413 969	388 335

NOT 4	Löner och arvoden	2015	2014
	Styrelsearvode	33 000	0
	Sociala avgifter arvoden	10 369	11 311
	Arvode extern revisor	42 102	28 734
	Gratifikationer	27 000	63 000
	Löner till anställda	252 000	252 000
	Sociala avgifter löner	25 728	25 729
		390 199	380 774

WP
SFB 12

NOT 5**Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, komponentuppdelat 1,36 – 8,45

NOT 6**Avskrivningar**

	2015	2014
Byggnader, renoveringar/underhåll	1 920 481	1 920 481
Inventarier	61 331	61 331
	1 981 812	1 981 812

NOT 7**Byggnader och mark**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	95 600 912	93 864 696
Mark	50 379 322	50 379 322
Årets underhåll		1 411 938
Omklassificering pågående ombyggnad		324 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 980 234	145 980 234
Ingående avskrivningar	-9 151 634	-7 231 153
Årets avskrivningar	-1 920 481	-1 920 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 072 115	-9 151 634
Utgående redovisat värde	134 908 119	136 828 600
Taxeringsvärden byggnader	90 200 000	90 200 000
Taxeringsvärden mark	114 200 000	114 200 000
	204 400 000	204 400 000

NOT 8**Pågående nyanläggningar**

	2015	2014
Pågående till-/ombyggnation	1 846 925	0
	1 846 925	0

NOT 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	585 058	585 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 058	585 058
Ingående avskrivningar	-478 855	-417 524
Årets avskrivningar	-61 331	-61 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-540 186	-478 855
Utgående redovisat värde	44 872	106 203

NOT 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Upplåtelse. avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 767 712	12 301 210	17 198 428	1 441 827	-248 024
Disposition av föregående års resultat:		613 200		-861 224	248 024
Årets resultat					-1 134 049
Belopp vid årets utgång	96 767 712	12 914 410	17 198 428	580 603	-1 134 049

NOT 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB 30812395	0,69	2016-08-28	6 725 000	6 725 000
SEB 30812409	0,72	2017-01-28	6 500 000	6 500 000
			13 225 000	13 225 000

NOT 12**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Upplupna räntekostnader	4 142	3 755
Förutbetalda avgifter/hyror	682 039	696 593
Övriga interimsskulder	378 266	282 339
Beräknat arvode revision	25 600	25 600
	1 090 047	1 008 287

Stockholm den 2 / 5 2016


Henrik Danckwardt
Richard Claughton
Stina Brockman
Susanne Johansson
Håkan Andreasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 / 5 2016


Anna Lemmel
Auktoriserad revisor
Margaretha Hertelius
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37
Org.nr 769603-3369

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29 - 37 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2016



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor



Margaretha Hertelius
Förtroendevald revisor

BUDGETRAPPORT 2015

	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Budget	Utfall	Budget
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	2016
Hysesint bostäder	362	325	330	340	340	366	371	374	374	374
Hysesint lokaler	2485	2603	2420	2434	2547	2476	2494	2499	2391	2392
Hysesint garage	523	523	522	524	585	598	645	649	704	704
Fastighetsskatt	128	96	122	140	138	116	100	113	20	20
Outhyrtd lokaler	-6	-471	-263		-27					
Outhyrtd garage	-11	-12	-17	-22	-20	-14				
Övrigt - hyresrabatt					-44	-27	-28	-39	-233	-19
Summa hyresintäkter	3481	3064	3114	3416	3518	3515	3582	3596	3256	3471
Arsavgifter bostäder	2802	2821	2830	2852	2858	2572	2595	2595	2596	2596
Internet intäkter	93	185	161	159	144	182	182	196	201	201
övriga intäkter	40	51	30	36	38	43	44	31		
Summa intäkter	6416	6121	6135	6463	6558	6312	6403	6418	6053	6268
Städning	-149	-175	-178	-186	-185	-203	-238	-236	-180	-195
OVK	-116					-7				
Yttre skötsel						-65	-185	-203		
Sommarunderhåll								-5		
Vinterunderhåll			-65	-83	-97	-21	0	-21		
El	-156	-141	-189	-193	-190	-163	-160	-148	-107	-110
Fjärrvärme	-1119	-1264	-1340	-1276	-1378	-1373	-1336	-1405	-1348	-1380
Vatten	-145	-143	-138	-138	-145	-161	-151	-158	-152	-174
Sophämtning	-190	-223	-204	-162	-180	-104	-247	-260	-183	-187
Grovsopor						-85	-8	-8		
Fastighetsförsäkringar	-56	-61	-63	-67	-73	-78	-81	-82	-84	-86
Försäkringsskador		-20	-352	-209	-110	-17	0			
Kabel TV	-63	-81	-50	-68	-218	-70	0		-68	-68
Internet	-83	-191	-112	-148		-143	-208	-208	-138	-138
Fastighetsskatt	-327	-334	-354	-357	-363	-317	-318	-321	-321	-321
Förbrukningsmaterial	-7	-1	-17	-8		-4				
Övrigt	-31	-44	17	-35	-27	-26	-51	-25	-328	-334
Summa Driftskostnader	-2442	-2678	-3045	-2930	-2966	-2837	-2983	-3080	-2909	-2993
Löpande rep & underhåll	-428	-460	-1056	-442	-473	-920		-575	-1621	-470
Planerat underhåll	-15	-211	-115	-334	-275	-349	-622	-1000	-72	-1000
Summa underhållskostnader	-443	-671	-1171	-776	-748	-1269	-622	-1575	-1693	-1470
Driftsnetto	3531	2772	1919	2757	2844	2206	2798	1763	1451	1805
Revisionsarvoden	-20	-20	-20	-22	-22	-29	-29	-29	-42	-42
Internet telefon matrl	-5	-8	-17	-34	-65	-9	-8	-8	-9	-9
Möteskostnad stämma	-9	-15	-19	-11		0	-7	-7	-4	-4
Ekonomisk förvaltning	-122	-128	-132	-138	-136	-141	-78	-87	-87	-90
Övriga förvaltningskostnader	-35	-37	-21	-40	-8	-31		0	-24	-24
Konsultarvoden		-27	-44	-24			-87	-40	-49	-50
Övrigt (bla fastighetsskatt)	-39	-54	-180	-7		-2	-76	-82	-382	-386
Summa förvaltningskostnader	-230	-289	-433	-276	-231	-213	-285	-253	-597	-605
Löner	-216	-300	-360	-360	-360	-360	-252	-252	-279	-279
Sociala avgifter	-64	-84	-102	-102	-102	-101	-26	-26	-26	-26
Summa personalkostnader	-280	-384	-462	-462	-462	-461	-278	-278	-305	-305
Summa avskrivningar	-695	-701	-725	-729	-784	-785	-1982	-785	-1982	-2055
Övrigt		4	1				-177			
Resultat före finansiella poster	2326	1402	300	1290	1367	747	76	447	-1020	-733
Ränteutgifter	55	8	6	43	36	47	17		11	11
Räntekostnader	-1228	-365	-293	-427	-404	-415	-341	-265	-125	-95
Extra ordinär kostnad					-150					
Resultat före skatt	1153	1045	13	906	849	379	-248	182	-1134	-817
Dispositioner				29						
Resultat före skatt	1153	1045	13	935	849	379	-248	182	-1134	-817
Skatt	-15	-2								
Resultat efter skatt	1138	1043	13	935	849	379	-248	182	-1134	-817

Underhållsplan för Brf Rörstrand 29-37

2016

	Nuvarande status	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ny passage / entré					750,000 kr				
Yttertak - Omläggning	Nytt tak 2004			50,000 kr					25,000 kr
Yttertak - Hängrännor	Nya 2003					50,000 kr			
Fasad							200,000 kr	200,000 kr	200,000 kr
- Puts och färg	Renoverad 2001						100,000 kr		
- Stuprör	Bytta 2001, översyn 2010					100,000 kr			
- Värmeslingor	Delvis bytta 2010								
- Fönsterplåt	Bytt 2001								
- Målning ytterfönster	Renoverad 2001	200,000 kr	830,000 kr	1,150,000 kr	750,000 kr				
- Kungsbalkonger	Rep 2010		100,000 kr						15,000 kr
Markytor/asfalt									
- Omläggning av asfaltytor	Nya ytsikt 2002								
Trapphus - Bättring tak/väggar	Målade 1999				40,000 kr				
Trapphus - Slipning marmorgolv						200,000 kr			
Tvättstuga - Målning tak/väggar/go	målning 2004				50,000 kr				
Tvättstuga - Maskiner	Nya 2012								
Elcentraler/stigare	3-fas 2006								
Värmeceentral	Ny 2009, målat 2009								
- Expansionskärl	byttes 2012								
- Cirkulationspump	Ny 2009								
Dörröppnare					150,000 kr				
Behandling av värmesystemet		50,000 kr	200,000 kr						
- Energibesparingsåtgärder	Utredning under 2011-2012					1,000,000 kr			
Stammar/avlopp	Rullande stambyte	40,000 kr	40,000 kr	100,000 kr	100,000 kr	100,000 kr	100,000 kr	100,000 kr	100,000 kr
Garage - Målning väggar och tak	2005-2007				25,000 kr				
Garage - Portar - målning					100,000 kr				
Källare byta av ventiler m.m.		180,000 kr	180,000 kr	150,000 kr	150,000 kr				
Stambyte källare						500,000 kr	500,000 kr		
OVK					75,000 kr	75,000 kr	75,000 kr	75,000 kr	
Hissar		30,000 kr	30,000 kr	400,000 kr	30,000 kr	30,000 kr	500,000 kr	30,000 kr	500,000 kr
Summa		500,000 kr	#####	1,850,000 kr	2,220,000 kr	#####	1,475,000 kr	405,000 kr	840,000 kr

Förslag till styrelse för BRF Rörstrand 29-37 årsmötet 17 maj 2016

Ordförande

Henrik Danckwardt 1 år (omval)

Ledamöter

Richard Claughton 1 år (omval)

Stina Brockman 1 år kvar

Håkan Andréasson 2 år (omval)

Karin Victorin 2 år (omval)

Suppleant

Christer Andersson 1 år (nyval)

Förslag till revisorer

Anna Lemmel, Grant Thornton 1 år (nyval)

Förtroendevald revisor som representerar föreningens medlemmar

Margaretha Herthelius 1 år (omval)

Förtroendevald revisorssuppleant

Bertel Andrén 1 år (nyval)

Valberedning har varit

Karin Dufwa, Björn Johansson och Ylva Löf (sammankallande)

Presentation av personerna

Henrik Danckwardt bor i nr 31. Henrik har en MBA från Uppsala Universitet. Tidigare grundare och VD i ett företag inriktat på licensiering av programvara för verksamhetsstyrning och mötesfacilitering. Har drygt 20 års erfarenhet från försäkringsbranschen med befattningar som stabschef och ekonomidirektör i Skandia. Henrik har erfarenheter från styrelsearbete i annan Brf där han varit ordförande och drivande i ombildningen. Numera pensionär. Intresserad av konst och musik.

Richard Claughton bor i nr 31 sedan 1988. Han är lärare i svenska, historia och slöjd. Rickard är en praktisk person som varit restaurangägare och renoverar möbler, båtar, motorcyklar och mopeder på sin fritid. Han har ett genuint stockholmsintresse - framför allt av bebyggelse - och anser att gamla beprövade material och metoder ska användas så långt som möjligt.

Håkan Andréasson född 1949 och gift med Gertrud. Bor i nr 31 sedan 2009. Tre utflugna barn och sex barnbarn alla bosatta i Stockholmsområdet. Har arbetat som auktoriserad revisor men är numera i stort sett pensionerad. Landställe på Blidö där han bl. a bedriver fårskötsel och även är däcksmän på sandkilen Helmi.

Stina Brockman bor i nr 33 A sedan 1997. Fotograf och konstnär. Stina var med vid ombildningen till Brf "lite grann på insidan" då hon lever ihop med Erik Centerwall som var husets andre ordförande. Stina är även författare till en bok som handlar om hennes 40 år som fotograf.

Karin Victorin bor i nr 29 sedan 1996. Är gift med konstnären Marcus Mårtenson och mamma till två söner. Familjen består också av Karins två hästar som är inackorderade i ett stall utanför Stockholm. Karin är kultur- och tv-producent och har bl a jobbat med Ernst Kirchsteigers program i TV4.

Christer Andersson

Är en aktiv pensionär som bor halvtid på landet. Han har bott i nr 29 i tre år. Han har fru, tre barn och nio barnbarn och är mycket sportintresserad. Självklart håller han på Malmö FF. Christer har haft ledande befattningar i 40 år i offentlig och privat sektor. Utredningsuppdrag, förhandlingsuppdrag och ett flertal styrelseuppdrag samt rådgivaruppdrag internationellt.

Revisorer

Revisor

Anna Lemmel

Grant Thornton

Sveavägen 20

103 94 Stockholm

Förtroendevald revisor (representerar föreningens medlemmar)

Margaretha Herthelius är före detta skolledare och har stor vana av föreningsverksamhet. Är för närvarande revisor i Sällskapet Nya Idun Bor i nr 37.

Revisorssuppleant

Bertel Andrén

VD på en reklambyrå.

Bor i nr 31 sen 2005.

Valberedning

Karin Dufwa

Bor i nr 31 sedan 1994. Jurist, numera pensionär. Har varit både ordförande och styrelseledamot i föreningen under sammanlagt 8 år.

Björn Johansson

Är yrkesofficer i Flygvapnet och arbetar på Högkvarteret i Stockholm på Flygvapnets flygsäkerhetsavdelning. Han bor i nr 29 med Hanna och deras två barn. Björn har tidigare varit ordförande i en annan bostadsrättsförening.

Lööf Ylva (sammankallande)

Skådespelerska, dramatiker, tv-producent. Håller också utbildningar om konflikthantering och ledarskap. Har bott i huset sedan 1980. Föreningens första ordförande. Tog initiativ till och genomdrev ombildningen. Bor i 33 A.

Motion – cykelförvaring vintertid

Förslag att föreningen undersöker om det finns något utrymme/en yta där medlemmar kan erbjudas få parkera cykeln under vinterhalvåret.

Henrik Edberg

Camilla Tisäter

33 A

Styrelsens svar på motion till föreningsstämma 17 maj 2016 från Camilla och Henrik angående "cykelfövaring vintertid".

Ett begränsat utrymme finns i nedre garaget.

Styrelsen föreslår att man fastställer ett datum då cyklar kan ställas in tex 1 okt respektive ett datum då cyklar kan tas fram tex sista mars.

Styrelsen föreslår att cykelställ införskaffas och ställs i tänkta utrymme.

Motion – container vid vårstädning

Förslag att föreningen undersöker om det finns möjlighet att hyra en container (1 ggr/år) som medlemmarna kan nyttja (vid vårstädningen?). Syftet är att framöver undvika att medlemmar ställer t ex möbler eller andra skrymmande saker i vinds- eller källarförrådens allmänna utrymmen som inte avses för förvaring.

Henrik Edberg

Camilla Tisäter

33 A

Styrelsens svar på motion till föreningsstämma 17 maj 2016 från Camilla och Henrik angående "container vid vårstädning".

Historiskt har föreningen hyrt en container antingen till vår eller höststädningen. Styrelsen föreslår att en container hyrs inför höststädningen.

Motion – föreningens förråd

Förslag att föreningen genomför en genomlysning/inventering av samtliga vinds- och källarförråd i syfte att undersöka om det finns ett överskott av förråd. Om möjligt kan samtliga förråd markeras med lägenhetsnummer i syfte att det blir en tydlighet vilka förråd som hör till vilken lägenhet.

Vid eventuellt överskott av förråd, är ett förslag att föreningen skapar möjlighet för medlemmarna att hyra förråd till reducerad hyreskostnad (förslagsvis 50% av marknadshyran). Om intresse finns, kan en kölista skapas för de som önskar hyra förråd.

Henrik Edberg

Camilla Tisäter

33 A

Styrelsens svar på motion till föreningsstämma 17 maj 2016 från Camilla och Henrik angående "Föreningens förråd".

Styrelsen initierade en inventering för två-tre år sedan. Det visade sig vara svårare än vad man kan tro men nu är inventeringen äntligen klar.

Styrelsen tycker att extra förråd kan hyras ut till reducerat pris och att en kölista skapas.

Motion – gasol till grillen

Förslag att föreningen köper in gasol (till exempel tre gasolflaskor) i början av juni samt att dessa gasolflaskor förvaras på ett ställe som är åtkomligt för medlemmarna. Kanske finns det någon/några medlemmar som vill vara ansvariga för att gasolflaskorna fylls på?

Henrik Edberg

Camilla Tisäter

33 A

Styrelsens svar på motion till föreningsstämma 17 maj 2016 från Camilla och Henrik angående "Gasol till grillen".

Till Skomakargården införskaffade föreningen förra våren en gasolgrill på försök. Försöket har fått positivt resultat. Ingen besvärande lukt från tändvätskor eller grillkol. Alla som använt grillen är positiva.

Styrelsen föreslår att en gasolgrill införskaffas även till Järnvägsgården och att alla kolgrillar som nu står där avlägsnas.

Styrelsen föreslår att ett antal gasolflaskor köps i början av juni. Flaskorna kan förvaras i det lilla gröna huset på Skomakargården. Solweig och Stefan har nycklar och även "grillansvaraiga" (se nedan) om såna utses.

Styrelsen föreslår att om möjligt utse en eller flera personer som tar lite extra ansvar för grillarna.

Fråga om användning av järnvägsgården sommartid

Motion till Brf Rörstrand 29-37 årsmöte 2016

Jag föreslår att styrelsen svarar på om omvandlingen av lokaler till bostäder kommer att innebära några förändringar för de boende som brukar vistas på gården mot järnvägen sommartid.

Stockholm 23 april 2016

Bertil Friman
Rörstrandsgatan 37

Styrelsens svar på motion till föreningsstämma 17 maj 2016 från Bertil angående "användning av järnvägsgården sommartid".

Svaret på motionen eller frågan är att styrelsen inte känner till några förändringar i dagsläget. Gården kommer att kunna användas av de boende i huset.

I sammanhanget vill styrelsen passa på att återanvända några rader som skrevs till stämman 2013. "Att bo i en bostadsrättsförening med många medlemmar kräver att alla och envar tar lika stort ansvar för trivsel och ordning. Att kunna grilla är en trivselfaktor men kan också vara störande för en del boende. Grillning och matlagning är alltid förknippat med os och lukt och bör därför inte ske i direkt anslutning till eller under någon fönster. Grillning på Järnvägsgårdens norra del mot Karlbergs slott får anses vara mindre störande om det sker med hänsyn till alla som har fönster mot kanalen."

Styrelsen avser att köpa ännu en gasolgrill och ställa den vid Karlbergsdelen av järnvägsgården. Dels för att slippa bortglömda smågrillar men framför allt för att gasolgrillen inte osar.

Redovisning av ombyggnadsprojekt

Motion till Brf Rörstrand 29-37 årsmöte 2016

Vid förra årsmötet fick medlemmarna del av en förbättrad version av förslaget om ombyggnad av lokaler till bostäder och försäljning av dessa som bostadsrätter, ett förslag som sedan också genomfördes, efter stämmans godkännande.

Eftersom det fanns en del osäkerhet i uppskattningen av kostnader och intäkter för denna ombyggnad, föreslår jag att styrelsen till medlemmarna lämnar en separat ekonomisk redovisning av kostnader, och eventuella intäkter, som uppstått p g a den. Jag föreslår att denna redovisning omfattar alla kostnader, även de som anses behövas för lokalerna, eftersom vissa ombyggnader, t ex korridoren, anses vara behövas både för de nya lägenheterna och lokalerna.

Stockholm 23 april 2016

Bertil Friman
Rörstrandsgatan 37

Styrelsens svar på motion till föreningsstämma 17 maj 2016 från Bertil angående "redovisning av ombyggnadsprojekt".

Kostnader som uppstår i samband med ombyggnadsprojektet redovisas på ett för ändamålet öppnat separat konto i bokföringen.

Ombyggnadsprojektet är i skrivande stund inte klart än och inga lägenheter har sålts. Slutskedet av ombyggnaden är en hektisk period för styrelsen och för arbetsgruppen som därför inte har möjlighet att sammanställa en provisorisk redogörelse i detta utskick. Vår ambition är att på stämman kunna redovisa kostnaderna fram till nuläget samt de förväntade kostnader och intäkter som tillkommer.

Styrelsen avser att göra en ekonomisk redovisning avseende projektet inkl jämförelse mot budget när projektet är genomfört.

Visa att avskrivningarna är i samklang med självkostnadsprincipen och lagkravet att årsredovisningen ska ge en rättvisande bild av föreningens resultat

Motion till Brf Rörstrand 29-37 årsmöte 2016

Till förra årsmötet, hade styrelsen drastiskt höjt avskrivningarna, så att en förlust, som inte stämde överens med verkligheten, redovisades, och att denna, i mitt tycke vilseledande, redovisning skulle fortsätta under förutsebar framtid. Denna redovisning, bortsett från att den ger en felaktig bild av föreningens resultat, kan i förlängningen leda till höjda avgifter långt över de som behövs för att driva föreningen enligt självkostnadsprincipen.

Styrelsen svarade att avskrivningarna hängde ihop med nya rekommendationer från bokföringsnämnden, men att de även förstod att de kan skapa problem i bostadsrättsföreningar. De skulle se över beräkningen av avskrivningarna, för att uppfylla självkostnadsprincipen och lagkravet att årsredovisningen ska ge en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att styrelsen hur man gjort för att nå detta mål. Jag föreslår att styrelsen till medlemmarna lämnar en redovisning som visar att avskrivningarna, tillsammans med andra avsättningar, stämmer överens med uppskattat behov av sparande för framtida investeringar.

Stockholm 23 april 2016

Bertil Friman
Rörstrandsgatan 37

Styrelsens svar på motion till föreningsstämma 17 maj 2016 från Bertil Friman angående "Avskrivningar på byggnad".

Föreningen har tidigare år skrivit av fastigheten på cirka 800 år. Detta är inte i överensstämmelse med årsredovisningslagen som säger att en anläggningstillgång, i detta fall en byggnad, ska skrivas av över den förväntade nyttjandeperioden. På grund av detta ändrade styrelsen avskrivningsperioden i samband med 2014 årsbokslut. Det är styrelsens uppfattning att nuvarande avskrivningsperiod är väl motsvarar årsredovisningens krav. Vidare anser styrelsen att motionärens resonemang att nivån på avskrivningarna ska stämma

överens med uppskattat behov av sparande för framtida investeringar är felaktigt. Avskrivningarna ska beskriva byggnadens förslitning och inget annat.

I sammanhanget ska dock noteras att det från vissa intresseorganisationer framförts synpunkter på att årsredovisningslagen skulle anpassas för bostadsrättsföreningar vad gäller avskrivningar på byggnader. I dagsläget har dock en dylik anpassning inte genomförts och styrelsen väljer därför att följa nu gällande lag.

Nedan förs ett resonemang utifrån årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd som bildar underlag för styrelsens beslut.

Enligt årsredovisningslagen ska en anläggningstillgång, i detta fall en byggnad, skrivas av under beräknad nyttjandeperiod förutsatt att inget underhåll eller investeringar görs. Byggnaden ska redovisningsmässigt delas upp på olika komponenter som t ex byggnadsstomme, tak, stammar och hissar. Varje komponent har normalt olika avskrivningstider. Avskrivningarna ska beräknas på anskaffningsvärdet för respektive komponent och avskrivningstiden ska teoretiskt utgå från normal förslitning. I takt med att komponenter byts ut minskas anskaffningsvärdet med eventuellt oavskrivet belopp och ersätts med anskaffningsvärdet för den nya komponenten. I praktiken innebär detta att byggnadens nyttjandeperiod blir längre än den ursprungligt beräknade. Att en förening tillämpar mycket långa avskrivningstider med motivering att byggnaden har en obegränsad eller mycket lång nyttjandeperiod till följd av underhåll som vidmakthåller byggnadens prestanda och/eller ett ökande marknadsvärde som överstiger redovisat värde finns inget stöd för i lagen.

Fram t o m 2013 skrevs byggnaden av på cirka 800 år. Detta överstiger väsentligt den avskrivningstid som är brukligt i Sverige och överensstämmer knappast med lagen. Någonstans i intervallet 80 till 120 år är det normala

I detta sammanhang har bland annat bostadsrättsföreningar lyfts fram vars underhållsplan tillsammans med föreningens stadgar har till syfte att byggnaden ska prestera nytta för evigt och att byggnaden därigenom skulle ha en obegränsad nyttjandeperiod. Notera dock att bostadsrättslagens krav på att stadgarna ska ange hur medel ska avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus helt eller delvis tillgodoses genom en adekvat avskrivning av föreningens byggnader.

Förarbetena till årsredovisningslagen ger uttryck för ett försiktigt synsätt när det gäller bedömning av nyttjandeperioden (i förarbetena benämnt som den ekonomiska livslängden) och därmed också avskrivningsperioden.

Bedömningen är att detta försiktiga synsätt rimligen också måste vägas in vad avser tillämpad avskrivningsmetod/-tid och hur kostnaderna för avskrivning allokeras under tillgångens nyttjandeperiod. Som ovan nämns är det viktigt att beakta att den ekonomiska livslängden ofta kan vara längre än den strikt tekniska livslängden för en byggnad. Det kan vara tekniskt möjligt att underhålla en byggnad så att livslängden blir mycket lång, men ett sådant underhåll kan efter hand bli så kostsamt att det är mer ekonomiskt att riva byggnaden och uppföra en ny istället för att förlänga livslängden för den gamla byggnaden. Detta ser vi idag många exempel på i Stockholms innerstad.

Blidö 2016-04-30

För styrelsen i Brf Rörstrand 27-31

Håkan Andréasson