

Brf Keders
Org nr 702002-7640

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Keders får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Keders 20, bebyggdes 1968. Föreningen registrerades 1967-08-11. Fastigheten är belägen på Bondegatan 60-62, Skånegatan 93-95 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 45 lägenheter och 3 lokaler. På fastigheten finns även 2 garage med 52 platser.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken	2 rum och kök,
42 stycken	3 rum och kök,
1 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 627 m²

Total lokalyta: 1 753 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

I Föreningen finns en snickeriverkstad och ett övernattningsrum.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och fastighetsskötseln av Valvet förvaltning AB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under år 2016 beställt en underhållsplan som kommer att upprättas under hösten och visa fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen ska sen uppdateras varje år och ligga till grund för planerat framtida underhåll.

Tidigare underhållsåtgärder: Installation av nytt ventilationssystem med värmeåtervinning (2013-2014), komplett stambyte och badrumsrenovering (2010), renovering av betongpelare i garaget (2007), stamrenovering av spill och dagvattenledningar i källarplan (2006).

R

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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 räkenskapsåret

2015 blev ett bra år utan hyresrabatter, tomma lokaler eller lediga garageplatser.

Föreningens fastighet Keders 20 har under året markerats som Gul på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta, dvs fastighet med betydelse för stadsbilden och/eller kulturhistoriskt värde.

En ny undercentral för fjärrvärmens är nu installerad och kommer förhoppningsvis att sänka föreningens värmekostnader.

I januari 2015 drabbades föreningen åter av en stor vattenskada. Denna gång i Bondegatan 62. Sex lägenheter plus gästrummet blev vattenskadade. Det är den andra stora vattenskadan efter stambytet. Det är en för mycket. Försäkringsbolaget betalar föreningens kostnader minus ett basbelopp.

För att säkerställa att det inte ska hända igen har styrelsen fått entreprenören att öppna alla schakt och det pågår en diskussion om vilka åtgärder som skall vidtas.

Ingen höjning av avgiften föreslås för 2016. En eventuell höjning kan bli aktuell vid nästa årsskifte när styrelsen har en bättre bild av kostnader och intäkter. Räntan förutsätts var fortsatt låg.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Av Valvet har styrelsen beställt en underhållsplan, som kommer att göras i höst.

Styrelsen har också tagit fram ett förfrågningsunderlag för en totalrenovering av våra hissar. Avsikten är att gå ut med förfrågan innan sommaren och att arbetet kan göras under hösten.

6

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-06-09 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Thomas Rudin	Ordförande
	Elsa Larsson	Sekreterare
	Gerd Lindgren	Ledamot
	Jenny Bloth	Ledamot
	Ulla Willners	Ledamot
	Jan Lagerström	Ledamot
	Kurt Wikström	Ledamot

Valberedning	Mats Dybeck
	Jadwiga Krupinska
	Per Törnqvist

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft elva protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2015-06-09.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-03-12.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	3 129	2 988	2 754	2 833	2 731
Resultat efter finansiella poster	tkr	242	-371	-744	31	67
Kassalikviditet	%	90	42	33	85	152
Soliditet	%	14	13	14		
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm	kr	481	481	481	458	458
Driftskostnader per kvm	kr	381	388	484	291	274
Fastighetslån per kvm	kr	3 488	3 332	3 388	2 321	2 352
Genomsnittlig skuldränta	%	1,87%	2,77	2,97	3,48	3,46

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

h

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-199 764
Årets resultat	241 620
	<hr/>
kronor	41 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	173 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-131 144
	<hr/>
kronor	41 856

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 129 398	2 988 009
Övriga rörelseintäkter		329 462	13 900
Summa rörelseintäkter		3 458 860	3 001 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 048 899	-2 104 510
Övriga externa kostnader		-145 935	-121 697
Personalkostnader	4	-85 697	-74 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 074	-566 443
Summa rörelsekostnader		-2 871 605	-2 867 285
Rörelseresultat		587 255	134 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 764	-505 644
Summa finansiella poster		-345 635	-505 512
Resultat efter finansiella poster		241 620	-370 888
Årets resultat		241 620	-370 888

h

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 728 006	22 906 970
Inventarier		17 918	17 918
Summa materiella anläggningstillgångar		22 745 924	22 924 888
Summa anläggningstillgångar		22 745 924	22 924 888
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 900
Övriga fordringar		10 847	14 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		429 025	119 087
Summa kortfristiga fordringar		439 872	137 275
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 453	1 251
Summa kassa och bank		5 453	1 251
Summa omsättningstillgångar		445 325	138 526
Summa tillgångar		23 191 249	23 063 414

R

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 377 520	2 377 520
Fond för yttre underhåll		721 353	745 353
Summa bundet eget kapital		3 098 873	3 122 873
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-199 764	147 123
Årets resultat		241 620	-370 888
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		41 856	-223 765
Summa eget kapital		3 140 729	2 899 108
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	18 492 510	17 757 385
Summa långfristiga skulder		18 492 510	17 757 385
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	7	271 500	294 000
Leverantörsskulder		120 632	467 298
Övriga skulder	8	61 644	54 966
Checkräkningskredit	9	738 790	1 137 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 444	452 703
Summa kortfristiga skulder		1 558 010	2 406 921
Summa eget kapital och skulder		23 191 249	23 063 414
Ställda säkerheter	10	20 945 000	20 305 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

fr

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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 tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 745 364	1 745 364
Hyror lokaler	493 756	477 580
Hyror garage	887 834	760 618
Överlåtelse- och pantavgifter	2 444	4 447
Summa	3 129 398	2 988 009

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	539 779	460 300
Periodiskt underhåll	148 371	174 285
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	247 535	247 665
Uppvärmningskostnad	557 552	654 004
Rengöring ventilation, brandskydd	723	0
Vatten- och avloppsavgifter	46 579	43 299
Elavgifter	177 086	155 559
Renhållning	38 531	40 375
Förbrukningsinventarier/materiel	8 574	10 511
Fastighetsförsäkringar	32 311	31 149
Tv, bredband, telefoni	117 022	153 697
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	134 835	133 665
Summa	2 048 898	2 104 509

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden till styrelsen	71 000	60 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 697	14 635
Summa	85 697	74 635

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

h

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	24 937 332	18 251 361
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	158 750	158 750
Årets anskaffningar	412 110	6 685 971
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	25 508 192	25 096 082
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 019 112	-3 452 669
Årets avskrivning	-591 074	-566 443
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 610 186	-4 019 112
Mark	1 830 000	1 830 000
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	22 728 006	22 906 970
Taxeringsvärde byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	38 890 000	38 890 000
	<hr/>	<hr/>
	78 890 000	78 890 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	7 890 000	7 890 000

Not 6 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	2 377 520	745 353	147 123	-370 888	2 899 108
Avsättning till underhållsfond		150 000	-150 000		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-174 000	174 000		-
Omföring av föregående års resultat			-370 888	370 888	1
Årets resultat				<u>241 620</u>	<u>241 620</u>
Belopp vid årets utgång	2 377 520	721 353	-199 764	241 620	3 140 729

L

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	0,78%	42 500	4 026 875	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	4,00%	28 400	1 320 150	2017-06-21
Nordea Hypotek AB	0,84%	29 600	1 294 710	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,84%	15 000	624 150	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	4,00%	16 000	736 000	2017-06-21
Nordea Hypotek AB	0,80%	48 000	2 292 000	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,78%	48 000	2 280 000	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,910%	24 000	1 152 000	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	2,20%	20 000	990 000	2020-05-20
Stadshypotek AB	1,48%		4 048 125	2020-12-01
Summa fastighetslån		271 500	18 764 010	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-271 500	
Summa långfristig del			18 492 510	

Not 8 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Momsskuld	61 144	22 780
Personalskatt	0	18 000
Sociala avgifter	0	14 185
Summa	61 144	54 965

Not 9 Checkräkningskredit

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 1 700 000 kr	738 790	1 137 954

h

Not 10 Ställda säkerheter

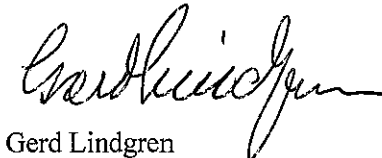
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	20 945 000	20 305 000

Stockholm 2016- **05-24**

Thomas Rudin
Ordförande



Elsa Larsson



Gerd Lindgren



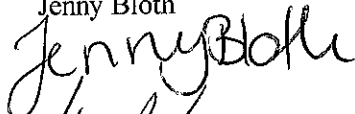
Jenny Bloth



Ulla Willners



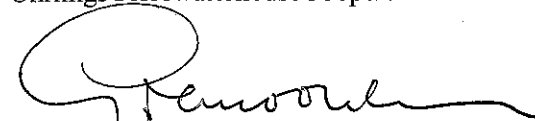
Jan Lagerström



Kurt Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- **05-27**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Keders org. nr 702002-7640

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Keders 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god 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 Bostadsrättsföreningen Keders finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Keders 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.

Revisorernas 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 revisionsmed 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 och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

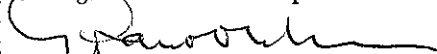
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 27 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor

