

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	13

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade tomträtten till Bandyklubban 6 i Stockholms kommun den 25 februari 2008. Innehavet är inskrivet den 8 april 2008. Avgälden är oförändrad i 10 år till den 1 januari 2017. Omförhandling har skett under året och ny lägre avgäld kommer att gälla fr.o.m. 1 januari 2017.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 augusti 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till årsstämman 2015-05-19:

Ordinarie ledamöter:

Peter Lindblad

Barbro Lantz

Lena Mörk

Mats Lindh

Ingela Ström

Suppleanter:

Ylva Keller t.o.m. 2014-10-01

Kerstin Svenson

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2015-05-19:

Ordinarie ledamöter:

Peter Lindblad

Ewa Ernest Humble

Mats Linch

Lena Mörk

Kerstin Svenson

Suppleanter:

Göran Sundbom

Niklas Trosell

Sammanträden:

Extra föreningsstämma hölls den 2015-05-09. Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-19.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av BoVera Konsult AB org.nr 556648-7871.

WJ
LM
ML
R. WS

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

Föreningen har tecknat avtal med SBC om teknisk förvaltning som sköts genom en underentreprenör CEMI. Avtalet löpte ut 1 januari 2016.

Utemiljön sköts genom ett avtal med Myrängen Entreprenad & Fastighetsservice AB.

Städning sköts genom avtal med NSF (Nancys städfirma AB).

Revisor:

Till föreningens huvudansvariga revisor har av stämman utsetts auktoriserad revisor Linda Johansen, MT Revision AB.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till två lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bandyklubban 6. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar.

Markareal för tomten uppgår till 5 187 kvadratmeter. Fastigheten består av 67 st. bostadslägenheter med en total lägenhetsyta på 5 245 kvadratmeter. Föreningen disponerar 52 parkeringsplatser varav 18 i garage, samt 3 mc-platser i garage.

I fastigheten finns gemensamma utrymmen såsom gästrum, tvättstuga samt en samlingslokal.

Byggnaderna färdigställdes 2008.

Föreningens lokal:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Platser	Löptid t.o.m.
Apcoa Svenska AB	Garage	Ja	18	2017-05-19

Fastighetsavgift/fastighetsskatt:

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex – tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond:

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll (yttre underhållsfond) skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvadratmeter lägenhetsarea i föreningens hus.

Försäkring:

Föreningen var fullvärdesförsäkrad fram till 1 september 2015 hos Trygg-Hansa och från 1 september hos Vardia. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmarna från 1 september hos Vardia.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2015-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 35 234 384 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt allmän fastighetstaxering 2014 till 95 228 000 kronor fördelat enligt följande:

Byggnader	Mark	Summa
-----------	------	-------

LS
ML
PL
LM

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

Bostäder	68 000 000	26 000 000	94 000 000
Lokaler	1 228 000	0	1 228 000
Summa	69 228 000	26 000 000	95 228 000

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Isrosen får härmed avge verksamhetsberättelse för verksamheten 2015 och verksamhetsplan för 2016.

Medlemmarna har informerats genom sex nyhetsbrev, som skickats ut via e-post eller delats ut till dem som inte har dator.

Ett informationsmöte har hållits, där medlemmar och styrelsen haft möjlighet att informera och delge varandra åsikter.

Föreningen har utöver de ordinarie amorteringarna gjort en amortering på 1 miljon kronor i samband med omsättning av ett lån.

Föreningen har beroende på de nya avskrivningsreglerna börjat året med en förlust i resultaträkningen. Denna förlust har under året ökat, men har inte påverkat vare sig balansräkningen eller soliditeten, som ökat tack vare vår amortering.

I samband med omsättningen blev den nya räntan för ett av våra tre lån efter upphandling 0,9% jämfört med 2.7% för den gamla.

Föreningen har beslutat om en sänkning av avgifterna med 3% från 1 januari 2016.

Förhandling har genomförts med Stockholms kommun angående tomträttsgälden fr.o.m. 2017. Tomträttsgälden fastställdes till 375.100 kr jämfört med 690.000 t.o.m. år 2016.

En upphandling av ekonomisk och teknisk förvaltning har gjorts under året. BoVera Konsult AB fick förnyat förtroende för den ekonomiska förvaltningen. Ett avtal har tecknats med SBC för den tekniska förvaltningen som gäller till 1 januari 2018.

En upphandling om fastighetsförsäkring har gjorts. Ny fastighetsförsäkring har tecknats med Vardia försäkringar fr.o.m. 1 september 2015. Försäkringen innehåller bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts. När de felaktigheter som visade sig hade rättats till, blev den godkänd.

Filterbyte har utförts under året.

Systematiskt Brandskyddsarbete har följts upp i enlighet med de skyldigheter vi har.

Besiktning av lekplatsen har utförts och blivit godkänd.

Frågan om utnyttjande av det outgrävda utrymmet har lagts ned tills vidare i avvaktan på förslag till vad utrymmet skall användas till.

Två städdagar har genomförts, en på hösten och en på våren, vilka avslutades med gemensam korvgrillning.

W
ML
PL
LM

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

Festkommittén har anordnat ett antal uppskattade sammankomster: en silllunch, en surströmmingsfest, en krabbfest och glöggmingel med luciatåg.

På medlemsinitiativ har ett antal kaffestunder genomförts under året, liksom möten med en bokklubb och träffar med Qi Gong och Squaredance. Styrelsen framför sitt tack till organisatörerna för dessa sammankomster liksom till festkommittén.

Verksamhetsplan för 2016

Ett av våra tre lån kommer att omsättas i november. Långivare och bindningstid kommer att bestämmas efter upphandling.

Filterbyten kommer att genomföras.

Systematiskt Brandskyddsarbete kommer att utföras tre gånger.

Två städdagar kommer att genomföras.

I samarbete med Stockholm vatten kommer vi för bättre återvinning, att sortera matrester i särskilda pappersbehållare.

En vimpel till flaggstången kommer att inköpas.

Ett informationsmöte, där styrelse och medlemmar kan utbyta information, kommer att genomföras under hösten.

Aktuell information kommer att distribueras genom vårt Nyhetsbrev.

Vi ser fram emot att de olika medlemsaktiviteterna fortsätter under året och att festkommittén anordnar sina uppskattade tillställningar.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2015-12-31 totalt 105 medlemmar. 2014-12-31 hade föreningen 108 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 212 145	4 233 809	4 255 472	4 262 235
Resultat efter finansiella poster	-951 214	-1 025 892	132 225	84 143
Soliditet (%)	79,47	79,06	79,0	78,9
Balansomslutning	175 410 318	177 518 729	179 032 381	179 092 136
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6711	6918	7003	7006
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	2,9	3,6	3,9
Årsavgift per kvm	715	737	737	737

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

G
ML
R
LUM
LA
R

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 045 729
Årets resultat	<u>-951 214</u>
	-1 996 943

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	131 125
Balanseras i ny räkning	<u>-2 128 068</u>
	-1 996 943

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

MZ
PL
LM
W
KJ

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 212 145	4 233 809
Övriga rörelseintäkter		37 516	32 290
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>4 249 661</u>	<u>4 266 099</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 618 398	-2 408 829
Personalkostnader		-79 372	-72 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 779 303	-1 779 303
Summa rörelsekostnader		<u>-4 477 073</u>	<u>-4 260 795</u>
Rörelseresultat		-227 412	5 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 539	781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-748 341	-1 031 977
Summa finansiella poster		<u>-723 802</u>	<u>-1 031 196</u>
Resultat efter finansiella poster		-951 214	-1 025 892
Resultat före skatt		-951 214	-1 025 892
Årets resultat		<u>-951 214</u>	<u>-1 025 892</u>

Go
ML
PK
LUP

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2015-12-31

2014-12-31

3

173 594 895

175 374 198

173 594 895

175 374 198

173 594 895

175 374 198

4

1 497

31 167

269 308

247 094

270 805

278 261

1 544 618

1 866 270

1 544 618

1 866 270

1 815 423

2 144 531

175 410 318

177 518 729

Handwritten initials:
G, ML, W, PL, K, LY

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 612 000	40 612 000
Upplåtelseavgifter		100 003 000	100 003 000
Fond för yttre underhåll		<u>786 738</u>	<u>655 613</u>
Summa bundet eget kapital		141 401 738	141 270 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 045 729	111 288
Årets resultat		<u>-951 214</u>	<u>-1 025 892</u>
Summa fritt eget kapital		-1 996 943	-914 604
Summa eget kapital		139 404 795	140 356 009
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>35 198 766</u>	<u>36 236 302</u>
Summa långfristiga skulder		35 198 766	36 236 302
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		35 618	46 110
Leverantörsskulder		96 340	361 893
Skatteskulder		106 875	52 936
Övriga skulder		13 804	14 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>554 120</u>	<u>451 046</u>
Summa kortfristiga skulder		806 757	926 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 410 318	177 518 729

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckning		37 000 000	37 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>37 000 000</u>	<u>37 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

6
ML
PL
LW
KJ

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Standardförbättringar, ombyggnader

50

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Personalkostnader avser styrelsearvoden.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Hysesintäkter förråd momsfri	3 600	3 600
	Hysesint. p-platser med moms	4 800	4 800
	P-platser ej moms	195 600	193 700
	Parkeringsavg Apcoa momspl.	142 633	166 198
	Årsavgifter bostäder	3 865 512	3 865 512
		<hr/> 4 212 145	<hr/> 4 233 810

6
WL
PL
LUM
LX

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Övriga externa kostnader	2015	2014
Tomträttsavgäld/arrende	690 000	690 000
El för belysning	80 762	102 323
Uppvärmning	504 954	503 689
Sotning	83 526	6 098
Sophantering/Renhållning	63 054	62 392
Vatten och avlopp	63 954	63 414
Snöröjning	71 339	39 975
Hiss underhåll/reparationer	88 363	85 202
Städning och renhållning	92 223	88 048
Trädgårdsskötsel	52 470	52 042
Reparation och underhåll	272 799	222 396
Rep & underh av inventarier	0	1 714
Fastighetsskatt	53 887	12 515
Fastighetsförsäkringspremier	44 617	44 490
Förbrukningsinventarier	24 706	1 499
Förbrukningsmaterial	9 319	28 469
Övr resekostnader	500	298
Möteskostnader	10 852	3 879
Kontorsmaterial	359	2 571
Telefon	0	617
Mobiltelefon	871	1 528
Datakommunikation	180 518	182 155
Revisionsarvoden	28 513	17 859
Ritnings-/kopieringskostnader	0	1 000
Ekonomisk förvaltning	89 634	89 684
Teknisk förv/fastighetsskötsel	78 453	80 272
Serviceavg.branschorg.	11 150	11 129
Bankkostnader	3 775	4 229
Övriga främmande tjänster	16 900	9 078
Tidningar och facklitteratur	265	265
Arbetskläder/skyddsmaterial	495	0
Porto	140	0
	2 618 398	2 408 830

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 772 648	177 772 648
Utgående anskaffningsvärden	177 772 648	177 772 648
Ingående avskrivningar	-2 398 450	-619 147
Årets avskrivningar	-1 779 303	-1 779 303
Utgående avskrivningar	-4 177 753	-2 398 450
Redovisat värde	173 594 895	175 374 198



 LM
 MLJ
 PL

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	27 969	30 633
Förutbetald ekonomisk förvaltning	7 094	6 343
Stockholm Vatten, förutbetald	0	1 195
Förutbetald tomträttsavgäld	172 500	172 500
Förutbetald datakommunikation	0	14 473
Förutbetald Bostadsrätterna	6 200	6 200
Förutbetald amortering	0	15 750
Förutbetald Apcoa Parking	31 006	0
Upplupna ränteintäkter	24 539	0
	269 308	247 094

Not 5 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse- avgifter	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 612 000	655 613	100 003 000	-914 604
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll		131 125		-131 125
Årets resultat				-951 214
Belopp vid årets utgång	40 612 000	786 738	100 003 000	-1 996 943

Not 6 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2015-12-31 är 35 234 384 kronor varav 35 618 kronor är kortfristig. Föreningens lån är placerade hos Swedbank och Handelsbanken enligt nedanstående:

Lån 1: 9 800 176 är placerat till en fast ränta på 0,9% fram till konverteringstidpunkten 2018-10-30.
SHB

Lån 2: 12 917 104 är placerat till en fast ränta på 1,41% fram till konverteringstidpunkten 2017-09-25.
Swedbank.

Lån 3: 12 517 104 är placerat till en fast ränta på 2,54% fram till konverteringstidpunkten 2016-11-24.
Swedbank.

Handwritten signatures and initials: ML, R, L, and other marks.

Brf Isrosen

Org.nr. 769617-9873

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 7 Upplupna****kostnader/Förutbetalda****intäkter**Förskottsbetalda årsavgifter
och hyror**2015-12-31****2014-12-31**

239 557

239 706

Uppl. styrelsearvoden inkl.
soca. avg

79 806

79 806

Upplupna revisionsarvoden

22 000

22 000

Upplupna räntor

138 000

0

Upplupen kostnad underhåll

0

1 875

Upplupna elavgifter

4 383

23 527

Upplupna värmekostnader

70 374

81 312

Upplupna kostnader sopor

0

2 820

554 120

451 046

Hägersten 2016-03-09



Peter Lindblad



Ewa Ernest Humble



Lena Mörk



Kerstin Svenson



Mats Lindh

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/3-2016



Linda Johansen

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isrosen

Org.nr 769617-9873

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isrosen för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isrosen för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 14 mars 2016



Linda Johansen
Auktoriserad revisor