

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Obligationen 2

Org.nr 769629-2551



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Obligationen 2, i Stockholms kommun förvärvades 2015-06-18.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sparbanksvägen 40-50. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1971.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden uppgår per 2015-12-31 till 117 900 kr vilket erläggs årligen och avtalet löper t.o.m 2025-01-01.

Byggnadsytan uppgår till 2 235 kvm, varav 1 728 kvm utgör lägenhetsyta och 78 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
4 st 1 rum och kök
36 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 36 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen hade vid årets slut 2 uthyrda lokaler.

Försäkring för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AB Energibevakning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan intygades 2015-04-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-12-12.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid räkenskapsårets början till 0 medlemmar då föreningens verksamhet startades under året. Nyttillkomna medlemmar under året är 43. Antalet medlemmar som avgått under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 43.

Under året har 4 överlåtelser skett och 36 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 4 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan fastighetsköpet 2015-06-18 haft följande sammansättning:

Alexander Moberg	ledamot/Ord
Pernilla Kullmer	ledamot/Sekr
Fredrik Håkansson	ledamot/Kassör
Aleksandar Vojvodic	ledamot
Daniel Friberg	suppleant

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adecco Revisionsbyrå valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 7 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2015 så slutfördes bildandet av bostadsrättsföreningen och föreningen tog över drift och ägandeskap av fastigheten den 18 Juni.

Efter en ganska lugn start med fokus för styrelsen på att fastställa rutiner samt hitta metoder och verktyg för att bedriva styrelsearbetet så åtgärdades relativt omgående ett läckage i föreningens el-rum på grund av en otät kabelgenomföring.

Föreningen har under året sett över de hyresavtal de tog över i samband med fastighetsköpet och har tagit hjälp för att säga upp de företag som hyr källarlokalerna.

Föreningen har under året bytt ut 2 trasiga eluttag på parkeringen till nya fungerande samt röjt upp sly och buskar på den gemensamma bakgården.

Stort fokus och energi har lagts av styrelsen på "fönster och balkongdörr" –frågan samt kring att dra in 3-fas el till alla lägenheter för att möjliggöra utbyte av de gamla gasspisarna till moderna induktionshällar.

Föreningens resultat för år 2015 är - 178 Kkr, det är föreningens första räkenskapsår och det saknas därmed jämförelseår för verksamheten. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 369 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 191 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 3 000 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har köpt sin fastighet och i samband med detta upplåtit lägenheter samt tagit upp lån för att finansiera fastighetsköpet och därefter haft ett kvarvarande överskott.

Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Händelser efter räkenskapsåret

Betydande ingrepp och förändring av fastigheten stundat; utbyte av alla fönster och balkongdörrar till modern 3-glas standard. Bytet sker för att delvis spara värmekostnad samt att det allmänna skicket på fönster och balkongdörrar är dåligt och i behov av att bytas ut.

Indragning av 3-fas ström till alla lägenheter har föreningen beslutat om för att möjliggöra bortkopplandet av gasspisar till självkostnadspris för de som är intresserade. Man har även efter räkenskapsåret bytt ut en kyl/frys till en av hyresgästerna.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 785 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterbyte	2016	2 000
Indragning, 3-fas	2016	250
Kyl/Frys	2016	6

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015
Nettoomsättning, Kkr	788
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-178
Soliditet, %	75
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	709
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 908
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	34 276
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,81
Fastighetens belåningsgrad, % *	25

**Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	- 178 655
	<hr/>
	- 178 655
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	80 652
I ny räkning överföres	- 259 307
	<hr/>
	- 178 655

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	788 293	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		788 293	0
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-368 051	0
Övriga externa kostnader	3	-74 602	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-369 037	0
Summa rörelsens kostnader		-811 690	0
Rörelseresultat		-23 397	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-155 258	0
Summa finansiella poster		-155 258	0
Resultat efter finansiella poster		-178 655	0
Årets resultat		-178 655	0

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	68 005 798	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 005 798	0
Summa anläggningstillgångar		68 005 798	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 799	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	35 540	0
Summa kortfristiga fordringar		39 339	0
Kassa och bank		3 009 306	0
Summa omsättningstillgångar		3 048 645	0
SUMMA TILLGÅNGAR		71 054 443	0

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 689 152	0
Summa bundet eget kapital		53 689 152	0
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-178 655	0
Summa fritt eget kapital		-178 655	0
Summa eget kapital		53 510 497	0
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		17 082 568	0
Summa långfristiga skulder		17 082 568	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	192 000	0
Leverantörsskulder		46 564	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	222 814	0
Summa kortfristiga skulder		461 378	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 054 443	0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		25 000 000	0
		25 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1 %

Fastighetsskatt/avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet.

Fastighetsavgiften för 2015 är betalad i samband med köpet av fastigheten för den del av året som föreningen ägde fastigheten.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	177 530	0
Årsavgifter bostäder	578 362	0
Hysesintäkt lokaler ej moms	18 417	0
Hysesintäkter parkering ej moms	13 373	0
Övriga intäkter	611	0
Summa årsavgifter och hyresintäkter	788 293	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftkostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel, grundavtal	23 814	0
Fastighetsel	33 507	0
Fjärrvärme	141 344	0
Vatten	15 477	0
Sophämtning	22 588	0
Tomträttsavgälder	21 425	0
Reparationer och underhåll	24 284	0
Fastighetsförsäkring	11 762	0
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	27 106	0
Städ	21 404	0
Övriga driftskostnader	19 756	0
Summa driftkostnader	368 051	0

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kameral förvaltning, grundavta	35 128	0
Revisionsarvode	15 000	0
Konsultarvoden	21 625	0
Övriga externa kostnader	2 849	0
Summa övriga externa kostnader	74 602	0

Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Årets anskaffningar	68 374 835	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 374 835	0
Årets avskrivningar	-369 037	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 037	0
Utgående redovisat värde	68 005 798	0
Redovisat värde byggnader	68 005 798	0
Redovisat värde mark	0	0
Summa redovisat värde	68 005 798	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	26 884 000	0
varav byggnader:	18 284 000	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbet försäkringspremier	10 090	0
	Övr förutbet kostn o uppl int	25 450	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 540	0

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
IB kapitaltillskott	0				0
Årets inbetalda	53 676 147	13 005	0	0	0
Årets förlust					-178 655
Belopp vid årets utgång	53 676 147	13 005	0	0	-178 655


Not 7	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	768 000	0
	Amortering efter 5 år	16 314 568	0
	Summa långfristiga skulder	17 082 568	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015- 12-31
Handelsbanken	2023-06-30	2,41		6 000 000
Handelsbanken	2020-06-30	1,65		6 000 000
Handelsbanken	3 mån, rörligt	0,95	192 000	5 274 568
Summa			192 000	17 274 568
Avgår kortfristig del				192 000
Summa långfristiga skulder				17 082 568

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

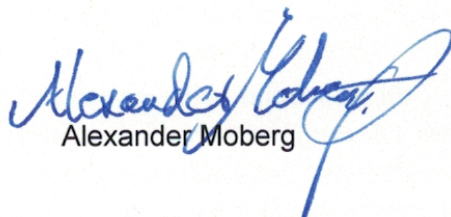
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	118 033	0
	Upplupen räntekostnad	1 494	0
	Upplupen fjärrvärme	48 008	0
	Övriga upplupna kostnader	55 279	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	222 814	0

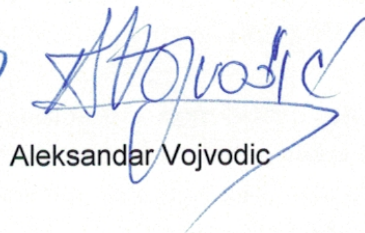
Stockholm 2016-04-13


Daniel Friberg


Fredrik Håkansson



Pernilla Kullmer


Alexander Moberg


Aleksandar Vojvodic

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2016.

Adecco


Mats Lehtipalo
Auktoriserad revisor