

ANKOM
2016 -09- 22

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-05-01 - 2016-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

kr MW
NW KR

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I föreningens verksamhet ingår också uthyrning av två affärslokaler.

Flerårsjämförelse*

	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Nettoomsättning	2 581 571	2 699 670	2 728 697	2 597 736	2 516 547
Balansomslutning	100 092 619	94 757 982	94 889 440	92 634 737	88 944 902
Soliditet (%)	71,08	69,81	69,78	63,40	66,01
Kassalikviditet (%)	1 182,84	1 010,08	821,47	156,78	541,01

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 30 november 2009 fastigheten Jordgubben 19 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett flerbostadshus som består av totalt 35 lägenheter och 2 affärslokaler. Antalet bostadsrätter uppgick per 30 april 2016 till 31. Antalet hyresrätter uppgick per 30 april 2016 till 4. Tomtarealen uppgår till 597 kvm och i detta ingår en mindre innergård. Den totala boytan uppgår till ca 2 369 kvm. Affärslokalernas yta uppgår tillsammans till ca 611 kvm.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Vardia Försäkring AB.

Fastighetens tekniska status

Inom föreningen skall det bildas en fond för yttre underhåll samt en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med den antagna underhållsplanen som upprättas av styrelsen enligt paragraf 12 i föreningens stadgar. Per 30 april 2016 bestod den antagna underhållsplanen av två prioriterade åtgärder: renovering/byte av fönster och balkongdörrar samt renovering av fasaden. Först ut av dessa projekt är fönster och balkongdörrar, och det första som ska hända med detta är att en projektledare skall upphandlas. Styrelsen räknar med att göra detta under hösten 2016. Finansieringen för projektet är redan klart.

I samband med fönsterprojektet kommer en översyn av ventilationssystemet att göras. Efter att föreningen installerade nya säkerhetsdörrar hösten 2015 uppstod ett undertryck i fastigheten och detta behöver åtgärdas.

Med början under hösten 2016 kommer föreningen att behöva utföra nya radonmätningar i fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Nordstaden AB för underhåll och ekonomisk förvaltning av fastigheten. I avtalet ingår så kallad teknisk förvaltning med juridiskt stöd. Styrelsen valde att betala extra för den tekniska förvaltningen under stambytesperioden för att säkerställa att föreningen fick hjälp med den mängd varierande frågor som uppstod kring ett så stort projekt. Eftersom planeringen kring fasad- och fönsterrenoveringarna har väckt en rad liknande frågor, har styrelsen valt att tills vidare fortsätta betala för det utvecklade tekniska stödet.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket. Byggnadens anskaffningskostnad uppgick till 81 139 000 inklusive kostnader för lagfart, pantbrev och övriga initialkostnader. Anskaffningen finansierades genom lån för föreningen motsvarande 28 207 775 samt insatser och upplåtelseavgifter motsvarande 52 931 225.

Per 30 april 2016 hade inga förändringar skett gällande årsavgiften, som uppgår till i genomsnitt ca 372 kr/kvm och år.

KR MW
MW KR MW

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god ekonomi. Föreningen har tre lån hos SEB som sammanlagt uppgår till 28 miljoner per 30 april 2016. Två av lånen är bundna och ett är rörligt. Från och med 2016 amorterar föreningen maximala 10 % på våra båda bundna lån; 1,8 MSEK per år. Vi kommer att göra detta så länge vi har likvida medel till hands. Samtliga tre lån har räntesatser på betryggande låg nivå. Utöver detta har föreningen fortsatt utrymme för att uppta ytterligare lån i det fall det skulle behövas.

En av föreningens övergripande och långsiktiga mål är att räntekostnaderna inte ska överstiga de fyra procent på vilken den ursprungliga ekonomiska planen är baserad. Detta mål är för närvarande uppfyllt.

Ett annat mål är att vi inte ska behöva höja årsavgifterna för föreningens medlemmar. Inte heller detta är något som vi behöver fundera under de närmast kommande åren.

Verksamhet under året

Under hösten 2015 installerades nya ytterdörrar för alla lägenheter samt för ett antal gemensamma platser i fastigheten. De nya dörrarna bekostades av föreningen. I samband med bytet till nya dörrar installerades också ett nytt system för posthantering i fastigheten. Vi följde Postens önskemål och har nu nya vita postlådor i entrén. Morgontidningar lämnas i hållare som är monterade bredvid respektive lägenhetsdörr. Ovanför hållarna sitter nya namnskyltar.

Trapphuset målades med start under februari 2016. Styrelsen hade lite vändor kring färgval och dekorationsmåleri, men efter att Thea Nymark presenterat ett vackert förslag (och dessutom visat sig vara en trivsamt närvaro i fastigheten) gick hela uppdraget till hennes företag Nydeco. Entrén har genomgått den mest iögonfallande förändringen. Numer möts man av grönskimrande stucco lustro på väggarna och i taken svävar silverstjärnor.

Föreningen har under detta verksamhetsår omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt. Det gäller lägenhet nr 20, för vilket föreningen fick 4 950 000 kronor.

Väsentliga händelser under det kommande verksamhetsåret

Verksamheten är fortsatt inriktad på större renoveringsprojekt och trivselförbättrande åtgärder, såsom renovering av fönster och balkongdörrar.

Styrelsen

Brf Jordgubben 19:s styrelse har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande:	Kenth Raffolt
Sekreterare:	Kristina Radford
Kassör:	Martin Wall
Ordinarie ledamot:	Marianne Möller, avgick 10 april 2016
Ordinarie ledamot:	Magnus Wallenstrand
Suppleant:	Barbro Mellström
Suppleant:	Fredrik Olander

Föreningen tecknas gemensamt av två av de ordinarie styrelseledamöterna.

Under perioden 1 maj 2015 till 30 april 2016 hölls 14 styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Vardia Försäkring AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket per 18 december 2006.

Revisor

Auktoriserad revisor Margareta Kleberg har i uppdrag att granska föreningens räkenskaper för 2015/2016.

KR MW
MW KR

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat

-326 635

årets resultat

144 469

-182 166

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll reserveras

172 000

i ny räkning överföres

-354 166

-182 166

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



MW
KR MW
KR

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-05-01 2016-04-30	2014-05-01 2015-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>2 581 571</u>	<u>2 699 670</u>
		2 581 571	2 699 670
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-230 698	-95 736
Drift	2	-848 347	-863 420
Administrationskostnader	3	-217 509	-124 136
Fastighetskatt		-168 380	-156 715
Avskrivningar	4,5	<u>-748 882</u>	<u>-730 205</u>
		-2 213 816	-1 970 212
Rörelseresultat		367 755	729 458
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		97	6 025
Räntekostnader		<u>-223 383</u>	<u>-791 303</u>
		-223 286	-785 278
Resultat efter finansiella poster		144 469	-55 820
Årets resultat		<u>144 469</u>	<u>-55 820</u>

kr
kr
kr

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

BALANSRÄKNING

		2016-04-30	2015-04-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	88 684 346	88 451 914
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>228 933</u>	<u>259 039</u>
		88 913 279	88 710 953
Summa anläggningstillgångar		88 913 279	88 710 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 500	2 735
Övriga fordringar		13 380	13 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>54 090</u>	<u>53 387</u>
		111 970	69 484
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>11 067 370</u>	<u>5 977 545</u>
Summa kassa och bank		11 067 370	5 977 545
Summa omsättningstillgångar		11 179 340	6 047 029
SUMMA TILLGÅNGAR		100 092 619	94 757 982

KR MW
MW KR

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

BALANSRÄKNING

	Not	2016-04-30	2015-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 114 138	60 250 788
Upplåtelseavgifter		8 647 376	5 667 020
Fond för yttre underhåll		568 146	396 146
		<u>71 329 660</u>	<u>66 313 954</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-326 635	-98 815
Årets resultat		144 469	-55 820
		<u>-182 166</u>	<u>-154 635</u>
Summa eget kapital		<u>71 147 494</u>	<u>66 159 319</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		295 482	76 874
Skatteskuld		18 428	6 994
Övriga skulder		154 663	158 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		476 552	356 279
Summa kortfristiga skulder		<u>945 125</u>	<u>598 663</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 092 619	94 757 982
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
		<u>33 000 000</u>	<u>33 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

kr MW
MW KR

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på väsentliga komponenter som bedöms ha en kvarvarande nyttjandeperiod. Följande avskrivningstid har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför inte tagits till dessa.

	Antal år
Byggnadskomponenter	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015/2016	2014/2015
	Årsavgifter bostäder	805 874	787 283
	Hysesintäkter bostäder	321 940	371 055
	Hysesintäkter lokaler	1 204 947	1 366 576
	Fastighetsskatt	97 925	112 586
	Pant- & överlåtelseavgift	9 787	5 781
	Övrigt	141 098	56 389
		<u>2 581 571</u>	<u>2 699 670</u>
Not 2	Drift	2015/2016	2014/2015
	Snöskottning	3 596	3 596
	Städning	33 944	44 938
	Fastighetsel	56 226	48 568
	Fjärrvärme	370 783	364 300
	Vattenavgifter	52 074	48 770
	Sophämtning	28 895	27 600
	Fastighetsförsäkring	28 686	34 786
	Förvaltaravtal	130 216	130 145
	Övrigt	143 927	160 717
		<u>848 347</u>	<u>863 420</u>

KR
MW KR MW

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Administrationskostnader	2015/2016	2014/2015
Administration	46 110	30 142
Trivselsaktiviteter	2 003	5 911
Konsultarvoden	6 338	6 250
Styrelsearvoden*	90 000	23 360
Lagstadgade soc.avgifter*	28 278	4 191
Revisionsarvoden	44 780	54 282
	<u>217 509</u>	<u>124 136</u>

Under 2014/2015 har 84 360 kr betalats ut i styrelsearvode samt 24 621 kr i sociala avgifter - för mycket uppbokad i bokslutet 2013/2014.

Not 4 Byggnader och mark	2016-04-30	2015-04-30
Ingående anskaffningsvärde	90 210 653	90 210 653
Inköp/förbättringsarbeten	951 208	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 161 861	90 210 653
Ingående avskrivningar	-1 758 739	-1 049 546
Årets avskrivningar	-718 776	-709 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 477 515	-1 758 739
Utgående redovisat värde	88 684 346	88 451 914
Redovisat värde byggnader	49 820 014	49 587 582
Redovisat värde mark	38 864 332	38 864 332
	<u>88 684 346</u>	<u>88 451 914</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	78 400 000	57 321 000
varav byggnader:	32 800 000	26 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2016-04-30	2015-04-30
Ingående anskaffningsvärde	301 063	210 125
Inköp	0	90 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	301 063	301 063
Ingående avskrivningar	-42 024	-21 012
Årets avskrivningar	-30 106	-21 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 130	-42 024
Utgående redovisat värde	228 933	259 039

Not 6 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	60 250 788	5 667 020	396 146	-154 635
Förändring under året	1 863 350	2 980 356		
Resultatdisposition enligt beslut av fg års föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			172 000	-172 000
Årets vinst				144 469
Belopp vid årets utgång	62 114 138	8 647 376	568 146	-182 166

Not 7 Skulder till kreditinstitut	2016-04-30	2015-04-30
SEB - rörligt	9 300 000	9 300 000
SEB - 2020-03-28	9 300 000	9 300 000
SEB - 2017-03-28	9 400 000	9 400 000
	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>

kor
MW KR MW

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Stockholm den 160919



Kenth Raffelt



Kristina Radford



Martin Wall



Magnus Wallenstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 september 2016



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Jordgubben 19 769615-7341

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jordgubben 19 för räkenskapsåret 2015.05.01 - 2016.04.30.

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 revisionssed 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 30 april 2016 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. X

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 räkenskapsår 2015.05.01 - 2016.04.30

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 revisionssed 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.

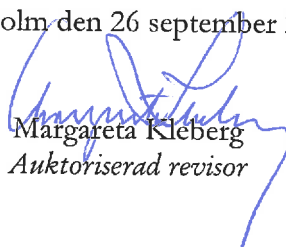
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 september 2016


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor