

Årsredovisning
för
Brf Höstbuketten

769613-2757

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Höstbuketten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2010.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Buketten 8 i Stockholms kommun 2006.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 42 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 1 lokal. Den totala boytan är 2 098 kvm och lokalytan 762 kvm. Föreningen disponerar 23 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 22 st | 1 rum och kök |
| 20 st | 2 rum och kök |
| 1 st | 3 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift med 1 243 kr per lägenhet. Föreningen betalar fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 61 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 400 000 kr och markvärde 30 200 000 kr. Värdeåret är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med FSS Fastighetsservice, med Ren Standard för trappstädning, med SITA för återvinning och Comhem samt Ownit för bredband. Hissgruppen AB ansvarar för hissarna.

Utförda underhållsåtgärder under 2015

- Styrutrustning till fläktarna för Systembolaget har bytts ut.
- I trapphusen har gammal uttjänt belysningsarmatur bytts ut till belysning med rörelsedetektorer, vilket kommer att minska föreningens elkostnader och energiförbrukning.
- Garaget har renoverats genom målning och dammbindning av golv.

Planerade underhåll under nästkommande år

- För 2016 planeras översyn av utrustningen för ventilation och värme.
- Underhållsplanen ska uppdateras och undersökning ska göras om när framtida stambyte är aktuellt. Arbetet fortsätter med OVK samt de åtgärder som den fördjupade fuktskadebesiktningen angett.

| <u>Förändring av likvida medel</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------|-------------|
| Årsavgifter | 681 864 | 613 481 |
| Hyror och övriga intäkter | 2 743 643 | 2 723 254 |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | -3 220 430 | -2 524 968 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 205 077 | 811 767 |
| | | |
| Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar | -137 610 | 21 064 |
| Årets amorteringar | -171 824 | -141 574 |
| Nya insatser från medlemmarna | 0 | 0 |
| Investeringar | -19 369 | -174319 |
| | | |
| Förändring likvida medel | -123 726 | 516 938 |
| | | |
| Likvida medel vid årets början | 2 431 022 | 1 914 084 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 307 296 | 2 431 022 |

Medlemsinformation

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Det innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Medlemmarna beskattas också för detta. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (utdelning delägarätter) har lämnats till Skatteverket. I medlemmarnas deklaration för förmånsvärdet har medlem rätt till viss nedsättning av förmånsvärdet, det så kallade lättnadsbeloppet. De nuvarande reglerna för detta gäller till och med 2015-12-31.

Föreningen hade vid årsskiftet 54 medlemmar. Under året har fem medlemmar tillträtt samt tre medlemmar utträtt ur föreningen vid tre överlåtelser. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 3 354 | 3 331 | 3 309 | 3 095 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -5 | 386 | 312 | -108 |
| Avskrivningar, tkr | 432 | 426 | 219 | 219 |
| Resultat exkl avskrivningar, tkr | 427 | 812 | 531 | 111 |
| Soliditet, % | 59,96 | 59,95 | 59,99 | 57,66 |
| Skuldränta, % | 2,96 | 3,09 | 3,57 | 3,69 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 14 158 | 14 240 | 14 307 | 15 751 |
| Årsavgift per kvm, kr | 335 | 301 | 308 | 310 |

Årsavgift per kvm är ej jämförbart mellan åren då förändring av debitering för bredband och elkostnader har skett under åren mellan 2013 och 2015.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat efter finansiella poster efter justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Räntekostnader i förhållande till den genomsnittliga låneskulden under året.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till den totala bostadsytan i föreningens fastighet.

Årsavgift per kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsytan i föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 556 003 |
| årets förlust | -405 516 |
| | -3 961 519 |

behandlas så att

| | |
|--|-------------------|
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 184 800 |
| ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråk tas | -661 867 |
| i ny räkning överföres | -3 484 452 |
| | -3 961 519 |

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

| Resultaträkning | Not | 2015-01-01 -2015-12-31 | 2014-01-01 -2014-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 3 354 188 | 3 331 107 |
| Övriga rörelseintäkter | | 68 757 | 5 628 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 422 945 | 3 336 735 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 711 426 | -1 103 326 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -338 477 | -334 116 |
| Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar | 4 | -65 861 | -121 012 |
| Avskrivningar | | -431 889 | -426 240 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 547 653 | -1 984 694 |
| Rörelseresultat | | 875 292 | 1 352 041 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 562 | 3 907 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -882 825 | -970 421 |
| Summa finansiella poster | | -880 263 | -966 514 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 971 | 385 527 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Övriga bokslutsdispositioner | | -178 704 | -220 221 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -178 704 | -220 221 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -221 841 | -283 873 |
| Årets resultat | | -405 516 | -118 567 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 75 516 574 | 75 754 776 |
| Pågående nyanläggningar | | 0 | 174 319 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 75 516 574 | 75 929 095 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 6 | 13 500 | 13 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 13 500 | 13 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 75 530 074 | 75 942 595 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 27 349 | 0 |
| Övriga fordringar | 7 | 2 398 535 | 2 464 892 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 38 750 | 40 096 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 464 634 | 2 504 988 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 464 634 | 2 504 988 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 77 994 708 | 78 447 583 |

| Balansräkning | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 9 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 47 931 927 | 47 931 927 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 651 804 | 1 505 817 |
| Summa bundet eget kapital | | 49 583 731 | 49 437 744 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 556 003 | -3 291 449 |
| Årets resultat | | -405 516 | -118 567 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 961 519 | -3 410 016 |
| Summa eget kapital | | 45 622 212 | 46 027 728 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 1 463 833 | 1 285 129 |
| Summa obeskattade reserver | | 1 463 833 | 1 285 129 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 29 228 803 | 29 704 271 |
| Summa långfristiga skulder | | 29 228 803 | 29 704 271 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 475 468 | 171 824 |
| Förskott från kunder | | 600 | 600 |
| Leverantörsskulder | | 143 755 | 146 485 |
| Skatteskulder | | 121 705 | 109 676 |
| Övriga skulder | | 78 100 | 140 707 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 860 232 | 861 163 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 679 860 | 1 430 455 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 77 994 708 | 78 447 583 |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 40 050 000 | 40 050 000 |
| varav i eget förvar | | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2015 | 2014 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 681 864 | 613 481 |
| Hysesintäkter, bostäder | 77 676 | 76 152 |
| Hyror lokaler | 2 269 448 | 2 249 446 |
| P-plats och garage | 331 200 | 340 800 |
| Kabel-tv och bredband | 0 | 54 936 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | -6 000 | -3 708 |
| | 3 354 188 | 3 331 107 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2015 | 2014 |
|--|---------|---------|
| Fastighetsskötsel | 58 051 | 54 584 |
| Städning | 62 099 | 56 446 |
| Serviceavtal | 4 682 | 18 175 |
| Snöröjning/sandning | 1 983 | 0 |
| Hisskostnader | 12 509 | 10 018 |
| Reparationer | 179 400 | 81 071 |
| Hissreparationer | 9 989 | 14 662 |
| Trädgård och utemiljö | 3 526 | 830 |
| Ersättning till medlem | 2 000 | 0 |
| Planerat underhåll: Övrigt | 0 | 38 813 |
| Planerat underhåll: Ventilation | 296 820 | 0 |
| Planerat underhåll: Målning garage | 138 356 | 0 |
| Planerat underhåll: Belysning i trapphus | 226 691 | 0 |
| El | 278 370 | 323 788 |
| Mätdata | 16 600 | 0 |
| Värme | 227 785 | 246 799 |

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| Vatten och avlopp | 30 370 | 33 769 |
| Avfallshantering | 58 582 | 57 062 |
| Försäkringskostnader | 34 512 | 33 052 |
| Kabel-tv | 7 133 | 8 936 |
| Bredband | 55 383 | 120 481 |
| Förbrukningsmaterial | 6 585 | 4 841 |
| | 1 711 426 | 1 103 327 |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 158 000 | 158 000 |
| Fastighetsavgift | 53 449 | 52 065 |
| Porto | 4 189 | 2 075 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 4 742 | 3 298 |
| Revisionsarvode | 3 750 | 25 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 79 999 | 80 327 |
| Bankkostnader | 2 500 | 1 500 |
| Juridisk konsultation | 8 550 | 0 |
| Övriga poster | 23 298 | 11 351 |
| | 338 477 | 334 116 |

Not 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

| | 2015 | 2014 |
|------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvode | 50 850 | 84 000 |
| Övriga arvoden | 0 | 9 200 |
| Sociala avgifter | 15 011 | 27 812 |
| | 65 861 | 121 012 |

Not 5 Byggnader och mark

Aktivering har skett f6r investering f6r individuell elmätning.

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 40 808 570 | 40 808 570 |
| Omklassificeringar | 193 687 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 41 002 257 | 40 808 570 |
| Ingående avskrivningar | -2 022 726 | -1 596 486 |
| Årets avskrivningar | -431 889 | -426 240 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 454 615 | -2 022 726 |
| Redovisat värde mark | 36 968 932 | 36 968 932 |
| Utgående värde mark | 36 968 932 | 36 968 932 |
| Utgående redovisat värde | 75 516 574 | 75 754 776 |
| Taxeringsvärden byggnader | 31 400 000 | 31 400 000 |
| Taxeringsvärden mark | 30 200 000 | 30 200 000 |
| | 61 600 000 | 61 600 000 |

Det skattemässiga värdet är 34 511 701 kr f6r byggnaden 2015-12-31

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|------------|
| Aktier i Fastum UBC Ekonomisk F6rvaltning AB; 556730-0883 | 13 500 | 13 500 |
| | 13 500 | 13 500 |

9 st aktier à 1 500 kr.

Not 7 Övriga fordringar

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 91 239 | 33 870 |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 307 296 | 2 431 022 |
| | 2 398 535 | 2 464 892 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Försäkringspremie | 8 738 | 8 298 |
| Förvaltningsarvode | 16 812 | 17 737 |
| Bredband | 13 200 | 14 061 |
| | 38 750 | 40 096 |

Not 9 Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 38 236 605 | 9 695 322 | 1 505 817 | -3 291 449 | -118 567 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 145 987 | -264 554 | 118 567 |
| Årets resultat | | | | | -405 516 |
| Belopp vid årets utgång | 38 236 605 | 9 695 322 | 1 651 804 | -3 556 003 | -405 516 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut


| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2015-12-31 | Lånebelopp 2014-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek, 730526 | 2,78 | 2017-03-01 | 9 466 909 | 9 563 265 |
| Stadshypotek, 424879 | 4,42 | 2016-03-01 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Stadshypotek, 829202 | 0,461 | 3 månader | 7 414 916 | 7 490 384 |
| Stadshypotek, 424889 | 4,42 | 2016-03-01 | 2 822 446 | 2 822 446 |
| Avgår kortfristig del | | | -475 468 | -171 824 |
| | | | 29 228 803 | 29 704 271 |

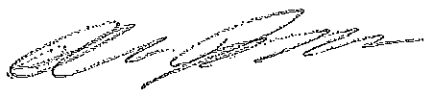
För lån med 3 månaders räntebindning anges räntan per 2015-12-31
Förfaller inom ett - fem år från balansdagen: 1 901 872 kr
Förfaller senare än fem år från balansdagen: 27 326 931 kr

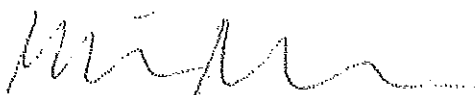
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

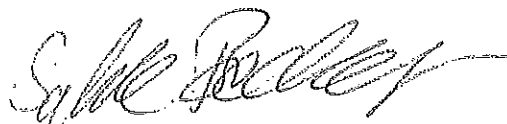
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 64 758 | 32 968 |
| Styrelsearvoden | 60 000 | 63 150 |
| Beräknade sociala avgifter | 19 200 | 20 200 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 655 201 | 654 374 |
| Beräknat arvode för revision | 15 000 | 25 000 |
| El | 19 323 | 29 900 |
| Värme | 23 680 | 29 735 |
| Sophämtning | 3 071 | 2 836 |
| Vatten | 0 | 3 000 |
| | 860 233 | 861 163 |

Stockholm 19 april 2016


Pian Hallner

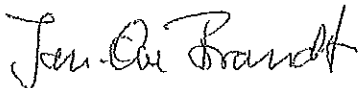

Claes Jonasson


Maria Norman


Sofie Becker


Susanne Drakborg

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2016.



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höstbuketten, org. nr 769613-2757

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höstbuketten 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

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 Brf Höstbukettens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Brf Höstbuketten 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

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 Bostadsrättslagen.

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 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 26 april 2016

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor