

Årsredovisning för
Brf Storken 12
716421-8856

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storcken 12 (716421-8856) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-18 och nuvarande stadgar registrerades 2011-01-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Storcken 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Sibyllegatan 50A-B, 52A-B, Jungfrugatan 41A-B, 43A-B. På fastigheten finns ett antal flerbostadshus uppförda 1893-1894. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
74	lägenheter, bostadsrätt	4555
3	lägenheter, hyresrätt	184
16	lokaler, hyresrätt	791

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-10. På stämman deltog 15 medlemmar. Styrelsen har utgjorts av:

Fredrik Nikolajeff	Ordförande
Joakim Taraldsson	Sekreterare
Markus Sjöberg	Kassör
Ellinor Sundström	Ledamot
Joakim Olofsson	Ledamot

Erik Jarl	Suppleant
Hugo Hallman	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Taraldsson.

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Mazars SET, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Claes Nero sammankallande, och Annika Harby.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2010	Tätning av fönster
2008	Trappuppgångarna
1990	Stam renovering

Under 2016 planerar föreningen en fönstermålning och åtgärda ventilationen enligt OVK

Under 2016 planerar föreningen inga avgiftsförändringar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året lagt fokus på att förbättra det ekonomiska resultatet genom att konkurrensutsätta befintliga leverantörer och att förbättra intäkterna från våra lokal hyresgäster.

Styrelsen har under året uppdaterat den underhållsplan som togs fram 2004, detta gjordes för att en mer aktuell bild över vilka investeringar som föreningen bör planera inför under de närmaste 5 åren.

Mindre renoveringar har utförts såsom byte av tvättmaskiner i tvättstugan, lagning av stuprännor, mm.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 98 st. Under året har 9 st. tillkommit samt 9 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 98 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Borg & Merio AB.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	4.327.646	4.110.149	4.212.105	4.234.646
Resultat efter fin. poster (tkr)	905.812	- 212.286	171.596	- 436.559
Lån	13.974.086	17.623.560	22.859.560	27.772.060
Soliditet (%)	79,83	74,84	68,85	63,79

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-11 198 148
Årets resultat	<u>905 812</u>
	-10 292 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	709.000
Balanserat resultat	<u>-11 001 336</u>
	-10 292 336

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 327 646	4 110 149
Övriga rörelseintäkter		-	12 327
Summa rörelseintäkter		4 327 646	4 122 476
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-2 600 337	-3 131 660
Övriga externa kostnader	4	-3 570	-71 065
Personalkostnader och arvoden	3	-82 878	-78 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 489	-376 499
Summa rörelsekostnader		-3 063 274	-3 658 120
Rörelseresultat		1 264 372	464 356
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 513	48 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 073	-724 662
Summa finansiella poster		-358 560	-676 641
Resultat efter finansiella poster		905 812	-212 285
Resultat före skatt		905 812	-212 285
Årets resultat		905 812	-212 286

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	70 957 023	71 324 019
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	47 519	57 012
Summa materiella anläggningstillgångar		71 004 542	71 381 031
Summa anläggningstillgångar		71 004 542	71 381 031
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	2 809 526	1 715 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 742	102 395
Summa kortfristiga fordringar		2 921 268	1 818 309
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		78 403	3 491 877
Summa kassa och bank		78 403	3 491 877
Summa omsättningstillgångar		2 999 671	5 310 186
SUMMA TILLGÅNGAR		74 004 213	76 691 217

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 119 665	65 119 665
Fond för yttre underhåll		4 247 000	3 538 000
Summa bundet eget kapital		69 366 665	68 657 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 198 148	-10 276 862
Årets resultat		905 812	-212 286
Summa fritt eget kapital		-10 292 336	-10 489 148
Summa eget kapital		59 074 329	58 168 517
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 974 086	17 623 560
Summa långfristiga skulder		13 974 086	17 623 560
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		246 539	189 185
Skatteskulder		6 295	4 960
Övriga skulder		116 762	107 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		586 202	597 029
Summa kortfristiga skulder		955 798	899 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 004 213	76 691 217

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	59 609 000	59 609 000
Summa ställda säkerheter	59 609 000	59 609 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 654 280	2 639 047
Hyror	1 636 957	1 420 312
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 919	19 540
Övriga hyresintäkter	9 490	31 250
	4 327 646	4 110 149

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	104 524	109 565
Städning	178 178	231 582
Tillsyn, besiktning, kontroller	32 326	20 109
Trädgårdsskötsel	19 436	8 440
Snöröjning	10 965	10 627
Sotning	23 904	-
Reparationer	241 710	545 684
El	205 266	175 791
Uppvärmning	872 853	864 789
Vatten	99 616	100 395
Sophämtning	80 691	77 728
Försäkringspremie	55 860	65 674
Fastighetsavgift bostäder	95 711	93 709
Fastighetsskatt lokaler	118 000	118 000
Övriga fastighetskostnader	19 949	16 340
Kabel-tv/Bredband/IT	136 129	137 959
Revisionsarvode	38 253	31 427
Förvaltningsarvode ekonomi	120 029	116 189
Panter och överlåtelser	27 396	19 540
Förvaltningsarvode teknik	90 048	82 785
Juridiska åtgärder	11 448	257 619
Övriga externa tjänster	18 045	13 567
	2 600 337	3 097 519
Planerat underhåll		
Övrigt	-	34 141
	-	34 141
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 600 337	3 131 660

Not 3 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	65 000	65 000
Sociala kostnader	17 878	13 896
	<u>82 878</u>	<u>78 896</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	3 570	5 515
Konsultarvode	-	65 550
Summa	<u>3 570</u>	<u>71 065</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	36 697 844	36 697 844
-Mark	40 498 151	40 498 151
	<u>77 195 995</u>	<u>77 195 995</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 871 976	-5 504 980
-Årets avskrivning enligt plan	-366 996	-366 996
	<u>-6 238 972</u>	<u>-5 871 976</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>70 957 023</u>	<u>71 324 019</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	65 200 000	65 200 000
Mark	76 600 000	76 600 000
	<u>141 800 000</u>	<u>141 800 000</u>
Bostäder	130 000 000	130 000 000
Lokaler	11 800 000	11 800 000
	<u>141 800 000</u>	<u>141 800 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 928	64 928
-Installationer	30 096	30 096
	<u>95 024</u>	<u>95 024</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 012	-28 509
-Årets avskrivning enligt plan	-9 493	-9 503
	<u>-47 505</u>	<u>-38 012</u>
Redovisat värde vid årets slut	47 519	57 012

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	7 931	7 881
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	2 801 594	1 708 033
	<u>2 809 525</u>	<u>1 715 914</u>

Not 8 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
SEB	78 403	78 404
Sparkonto	-	3 413 473
Summa	78 403	3 491 877

Not 9 Eget kapital

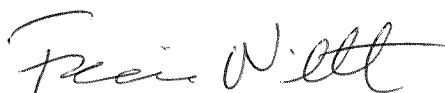
	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	65 119 665	3 538 000	-10 276 862	-212 286	58 168 517
Disposition enligt stämmobeslut		709 000	-921 286	212 286	
Årets resultat				905 812	905 812
Belopp vid årets utgång	65 119 665	4 247 000	-11 198 148	905 812	
	Totalt bundet eget kapital	69 366 665	Totalt fritt eget kapital	-10 292 335	59 074 330

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

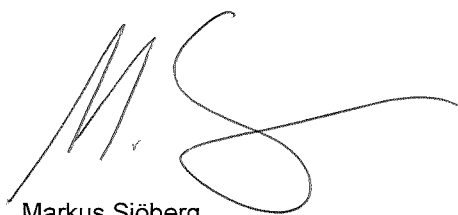
Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
SEB	2017-04-28	3,73%	3 413 560		3 413 560
SEB	2016-07-28	0,78%	8 000 000		8 000 000
SEB	2016-08-28	0,35%	2 560 526	3 649 474	6 210 000
			13 974 086		17 623 560

Underskrifter

Stockholm 2016-04-28



Fredrik Nikolajeff




Markus Sjöberg



Joakim Taraldsson



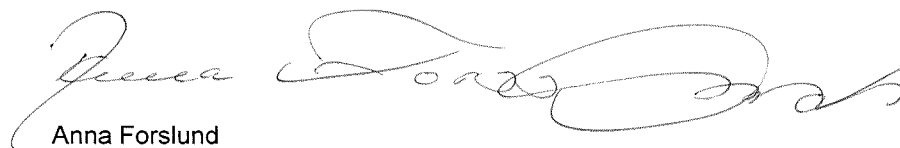
Ellinor Sundström



Joakim Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-28

Lagviker från standardutformningen och



Anna Forslund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Storcken 12
Org.nr. 716421-8856

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storcken 12 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. Revisor 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 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 Bostadsrättsföreningen Storcken 12 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 och föreningens stadgar.

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 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Vid ett flertal tillfällen under året har beslutad preliminärskatt betalats för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt lag om ekonomiska föreningar. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm den 28/4 - 2016



Anna Forsslund

Auktoriserad revisor