

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Lisö 1

Org.nr 769616-5641



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Adress c/o Robert Ryner, Färnebogatan 62, 123 42 FARSTA
08-605 97 81

info@liso1.se www.liso1.se

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, Lisö 1 i Stockholms kommun förvärvades 2010-06-14.

Föreningens fastighet/er består av två flerbostadshus på adress Färnebogatan 62 och 64. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1959.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7501 kvm, varav 7136 kvm utgör lägenhetsyta och 365 kvm lokalyta. I föreningen finns 45 parkeringsplatser och 1 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till båda.

Lägenhetsfördelning
39 st 3 rum och kök
32 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
4 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 60 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

Föreningen har 4 lokaler, två av dess är för närvarande outhyrda. I föreningen finns också 3 uthyrda förråd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Undercentral	2012
Frånluftsfläkt	2012
Stambyte	2014

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-03-19.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 81 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 86.

Under året har 4 överlåtelser skett och 3 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 20 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robert Ryner	ledamot/Ordf
Therese Thilander	ledamot/Sekr.
Henrik Littecke	ledamot/Kassör
Margaretha Holmquist	ledamot
Karin Sundström	ledamot
Sven Göran Svanborg	suppleant
Kristin Schüler	suppleant
Alexander Toccacelli	suppleant

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

Valberedningen består av Berit Andersson, Bogdan Ruzojcic och Alexander Toccacelli.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 8 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

Föreningens resultat för år 2015 är -2 758 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -377 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på reparation och underhåll av fastigheten.

Under 2015 har vi genomfört en renovering av en före detta hyreslägenhet och sålt tre före detta hyreslägenheter.

I februari blev stambytet officiellt klart och i mål. Vi har bytt ut trappbelysningen i båda husen, vilket gör att vi minskar omkostnaderna för vår elförbrukning i framtiden.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 1 080 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -1 680 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -1 680 Kkr. Anledningen till underskottet beror på stora underhållsåtgärder som är genomförda i fastigheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 4 425 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen

under året har upplåtit tre lägenheter som har inbringat 8,3 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 3 650 Kkr. Pengarna från försäljningen på lägenheterna har gått till att amortera på föreningens lån.

Under året har tre affärslokaler hyrts ut, till PRO, SSG och en pianolärare. Föreningen har haft en loppisdag, en mindre fest och en städdag.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Underhållsplan	40
Trappbelysning	60

Händelser efter räkenskapsåret

Under 2016 kommer vi att ta in offerter på en renovering av parkeringsplatser. Vi kommer även att genomföra en höjning av markplanet på baksidan av 64:an för att förhindra framtida översvämningar. Även hissarna kommer att renoveras. Utebelysning mellan husen på nedre plan kommer att sättas upp under 2016. Nytt låssystem kommer sannolikt tidigast 2016.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 850 Kkr för det närmaste året. Till det planerade underhållet

samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Markplan	2016	100
Lampor utomhus	2016	50
BRF Lokalen	2016	100
Nya hissar	2016	1600

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	5 099	4 780	4 731	4 703	4 608
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2758	-377	-90	-203	-961
Soliditet, %	49,86	46,00	55,28	55,11	55,11
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	643	643	559	532	522
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 842	12 101	8 350	8 355	8 359
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 624	10 618	10 618	10 618	10 618
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,40	3,28	3,92	4,03	3,97
Fastighetens belåningsgrad, % *	52,59	54,40	45,00	47,00	47,60

*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	-1 588 237
Årets resultat	-2 758 013
	<hr/>
	-4 346 250
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	208 029
I ny räkning överföres	-4 554 279
	<hr/>
	-4 346 250

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	5 099 583	4 780 027
Övriga rörelseintäkter		33 600	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>5 133 183</u>	<u>4 780 027</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-4 875 136	-2 382 195
Övriga externa kostnader	3	-367 859	-251 428
Personalkostnader	4	-140 837	-141 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 137	-695 500
Summa rörelsens kostnader		<u>-6 463 969</u>	<u>-3 470 662</u>
Rörelseresultat		-1 330 786	1 309 365
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13	92
Räntekostnader		-1 427 240	-1 686 048
Summa finansiella poster		<u>-1 427 227</u>	<u>-1 685 956</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 758 013	-376 591
Årets resultat		-2 758 013	-376 591

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	110 753 746	111 755 726
Inventarier	6	248 176	289 539
Installationer	7	666 916	703 710
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>111 668 838</u>	<u>112 748 975</u>
Summa anläggningstillgångar		111 668 838	112 748 975
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		138 685	60 618
Övriga fordringar		1 204	1 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 997	50 826
Summa kortfristiga fordringar		<u>192 886</u>	<u>112 635</u>
Kassa och bank		4 424 649	1 062 170
Summa omsättningstillgångar		4 617 535	1 174 805
SUMMA TILLGÅNGAR		116 286 373	113 923 780

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 118 023	53 788 023
Uppskrivningsfond		208 029	0
Summa bundet eget kapital		62 326 052	53 788 023
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 588 237	-1 003 617
Årets resultat		-2 758 013	-376 591
Summa fritt eget kapital		-4 346 250	-1 380 208
Summa eget kapital		57 979 802	52 407 815
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		57 104 763	60 755 625
Summa långfristiga skulder		57 104 763	60 755 625
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		31 105	28 741
Leverantörsskulder		51 668	63 610
Aktuell skatteskuld		6 781	9 238
Övriga skulder		430 930	-15 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	681 324	674 699
Summa kortfristiga skulder		1 201 808	760 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 286 373	113 923 780
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		62 700 000	62 700 000
		62 700 000	62 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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 enligt en avskrivningsplan över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100år
Fastighetsförbättringar	50år
Installationer	10-25 år
Inventarier	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. 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. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Skatter inkl. uppskjuten skatt

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter, bostäder	3 320 961	3 123 905
	Hyresintäkter, bostäder	1 703 894	1 652 974
	Hyresintäkter, lokaler	57 813	2 780
	Hyresintäkter, garage och p-plats	101 333	98 160
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	11 342	6 439
	Rabatt lokaler	-5 700	0
	Rabatt bostad/bostadsrätt	-90 573	-104 262
	Övriga intäkter	513	31
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 099 583	4 780 027
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	151 969	145 657
	Städ	132 454	88 257
	Fastighetsel	235 360	259 856
	Fjärrvärme	747 336	674 106
	Vatten	105 469	103 115
	Sophämtning	154 617	157 833
	Försäkringspremie	93 291	90 814
	Fastighetsskatt/avgift	112 870	110 790
	Bredband/Stadsnät	32 077	32 021
	Reparation och underhåll	2 826 601	574 113
	Kabel-TV	20 698	20 687
	Övriga kostnader	262 394	124 946
	Summa driftkostnader	4 875 136	2 382 195
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	142 732	144 470
	Revisionsarvode	24 313	24 229
	Konsultarvoden	32 114	21 577
	Inkassokostnader	4 229	32 080
	Kostnad styrelse/medlemsmöten	16 386	12 699
	Övriga externa kostnader	148 085	16 373
	Summa övriga externa kostnader	367 859	251 428

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	114 247	111 250
	Arbetsgivaravgifter	26 590	30 289
	Summa personalkostnader	140 837	141 539
Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	112 592 233	93 360 369
	Inköp	0	19 231 864
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 592 233	112 592 233
	Ingående avskrivningar	-836 507	-219 164
	Årets avskrivningar	-1 001 980	-617 343
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 838 487	-836 507
	Utgående redovisat värde	110 753 746	111 755 726
	Redovisat värde byggnader	79 127 646	80 129 626
	Redovisat värde mark	31 626 100	31 626 100
	Summa redovisat värde	110 753 746	111 755 726
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	69 343 000 40 958 000	69 343 000 40 958 000
Not 6	Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	413 628	413 628
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 628	413 628
	Ingående avskrivningar	-124 089	0
	Ingående avskrivning	0	-82 726
	Årets avskrivningar	-41 363	-41 363
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 452	-124 089
	Utgående redovisat värde	248 176	289 539

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	827 046	827 046
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	827 046	827 046
	Ingående avskrivningar	-123 336	-86 542
	Årets avskrivningar	-36 794	-36 794
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 130	-123 336
	Utgående redovisat värde	666 916	703 710

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	39 778	37 655
	Övriga Förutbetalda kostnader	13 219	13 171
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 997	50 826

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balans resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 332 198	455 825	0	-1 003 617	-376 591
Inbetalda insatser	2 654 693				
Inbetalda upplåtelseavgifter		5 675 307			
Disp. Av fg. Års resultat					376 591
Resultatdisp. enl. beslut av f.g. års föreningsstämma:			208 029	-584 620	
Årets förlust					-2 758 013
Belopp vid årets utgång	55 986 891	6 131 132	208 029	-1 588 237	-2 758 013

Not 10	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	152 261	140 391
	Amortering efter 5 år	56 952 502	60 615 234
	Summa långfristiga skulder	57 104 763	60 755 625

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SBAB	2020-05-15	4,40		12 000 000
SBAB	2017-05-15	4,08		12 000 000
SBAB	2016-06-07	0,77		6 500 000
SBAB	2016-06-07	0,77	31 105	5 886 868
SBAB	2016-04-04	0,90		20 749 000
Summa			31 105	57 135 868
Avgår kortfristig del				31 105
Summa långfristiga skulder				57 104 763

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupna räntekostnader	92 738	118 193
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	386 984	148 993
	Fjärrvärme	107 105	123 426
	Fortum EI	30 488	45 353
	Övr upplupna kostnader	64 009	238 734
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	681 324	674 699

Stockholm 2016-

Margaretha Holmqvist

Henrik Littecke

Robert Ryner

Karin Sundström

Therése Thilander

Sven-Göran Svanborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016.

Adeco

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor