

Årsredovisning för

# **Brf Samaritgränd 1**

Org. nr. 769614-8225

Räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brf Samaritgränd 1 (Org. nr. 769614-8225) 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 2006-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2006-07-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Postsäcken 9 i Stockholms kommun omfattande adressen Samaritgränd 1. Fastigheten byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	lägenheter, bostadsrätt	1.698 kvm
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
1	lokaler, hyresrätt	100 kvm

På föreningens fastighet finns 0 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-25. På stämman deltog 14 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2015-08-10. 10 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades frågor om balkongfond och delning av lägenhet.


Styrelsen har utgjorts av:

Katharina Hending	Ordförande
Leif Andersson	Vice ordförande
Mickael Bogered	Sekreterare
Gunilla Lundström	Kassör

Johanna Asplund	Suppleant
Inger Stahl	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Lundström och Inger Stahl..

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. 

Revisor har varit Jörgen Götehed, Borevision med Joakim Häll, Borevision som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lena Rindegren, sammankallande och Petra Kristan.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1975	Renovering av fasad
1980	Fjärrvärme
1993	Alla badrumsstammar bytta
2001	1 köksstam bytt
2001	2 nya tvättmaskiner
2004	Yttertak omlagt
2004	Renovering av fasaden inåt gården
2005	OVK är utförd och godkänd
2007	Totalrenovering av samtliga fönster utom källarfönstren
2007	Föreningen har under 2007 sålt råvinden
2007	Källaren har byggts om till 26 källarkontor, vinden har tömts på samtliga förråd
2008	Två vindslägenheter har färdigställt.
2008	Tre köksstammar har bytts, därmed är fastighetens samtliga stammar bytta.
2008	Nya elledningar och elstigar har dragits respektive installerats i samtliga lägenheter.
2008	Ventilationen har bytts från självdrag till frånluftsventilation.
2008	Samtliga termostater på värmeelementen har bytts och värmen har injusterats.
2008	Ny fjärrvärmecentral har installerats.
2009	Renovering av hisskorg
2009	Renovering av ytterport, gårdsdörr samt entré
2009	Renovering av föreningens tre hyresrätter
2010	Renovering av trapphus, lägenhetsdörrar och tvättstuga (avseende målning mm) har genomförts.

Avgifterna har legat still sedan 2010. Årsavgiften är för närvarande 434 kr per kvm.

Under 2016 planerar föreningen en höjning av avgifterna med 12,5%.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har:

Radonmätning genomförts i fastigheten.

Projektet med intagande av offerter för inventering av status och eventuellt utbyte av element/radiatorer fortsatt.

Spolning av avloppsstammar, från källaren till offentlig anslutning, genomförts.

### Planerade underhåll under nästkommande år

Då föreningens hus är i gott skick så är styrelsens bedömning att några större reparationer inte är nödvändiga under nästa år. Inom några år kommer en fasadrenovering att bli aktuell.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 28 st. Under året har 6 st. tillkommit samt 6 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 28 st.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### Ekonomi

#### Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	855	859	855	849
Resultat efter fin. poster (tkr)	-227	-453	-346	-211
Soliditet (%)	99%	99%	99%	99%

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 3 607 288
Årets resultat	- 227 398
	<hr/>
	- 3 834 686

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från Fond för yttre underhåll	-16 113
Överföring till Fond för yttre underhåll	108 909
Balanseras i ny räkning	- 3 927 482
	<hr/>
	- 3 834 686

### Kommentar om den balanserade förlusten under åren 2008-2015

Från BRF:s bildande 2006 och framåt tills idag har BRF upparbetat en ansamlad förlust. Fram till 2010 har förlusten, då det har varit en ombyggnadsperiod, där 2 stycken vindsvåningar sålts och i samband med detta ovanligt många reoveringar har gjorts (se förteckning ovan) tagits som både löpande kostnader samt ur reparationsfonden. En del av dessa åtgärder skulle kanske kunnat betraktats som prestandahöjande och funktionsförbättrande, dvs som investeringar. Men de har redovisats som kostnader istället för höja det redovisade för föreningens hus.

Från 2010 har förlusten medvetet uppkommit p g a att styrelsen föreslagit en "temporär avgiftssänkning". Detta för att på så sätt över tiden dela ut det överskott som uppkommit då föreningen sålt bostadsrätter. Eftersom styrelsen anser att inget behov av extra medel finns på bankkontot, då fastigheten är mer eller mindre färdigrenoverad och föreningen i övrigt är helt skuldfri, har man valt att göra denna avgiftssänkning. Avgiftssänkningen följs upp årsvis och kommer att upphöra då överskottet från lägenhetsförsäljningarna har "konsumerats", något som i dagsläget kommer att inträffa om 2-4 år. >

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	854 597	858 755
Övriga rörelseintäkter		78 798	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>933 395</b>	<b>858 755</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-841 402	-981 306
Övriga externa kostnader	3	-9 600	-30 015
Personalkostnader och arvoden	4	-55 467	-58 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 617	-255 617
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 162 086</b>	<b>-1 325 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-228 691</b>	<b>-466 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 125	13 502
Räntekostnader och liknande resultatposter		-832	-328
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 293</b>	<b>13 174</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-227 398</b>	<b>-453 490</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-227 398</b>	<b>-453 490</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-227 398</b>	<b>-453 489</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	43 545 187	43 800 804
Summa materiella anläggningstillgångar		43 545 187	43 800 804
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		43 545 187	43 800 804
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		1 690	46 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 816	60 338
Summa kortfristiga fordringar		61 506	107 142
<b><i>Kassa och bank</i></b>	6		
Kassa och bank		1 257 093	1 294 209
Summa kassa och bank		1 257 093	1 294 209
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 318 599	1 401 351
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		44 863 786	45 202 155

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 893 856	47 893 856
Fond för yttre underhåll		553 842	551 964
Summa bundet eget kapital		48 447 698	48 445 820
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-3 607 288	-3 151 921
Årets resultat		-227 398	-453 489
Summa ansamlad förlust		-3 834 686	-3 605 410
<b>Summa eget kapital</b>		44 613 012	44 840 410
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		69 492	91 109
Skatteskulder		2 615	50 550
Övriga skulder		240	2 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		178 427	217 665
Summa kortfristiga skulder		250 774	361 745
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		44 863 786	45 202 155

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	9 900 000	9 900 000

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

Inga





## 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>% föreg år</i>
Byggnad	1,0%	1,0%
Ombyggnad	0,5%, 2%, 5%	0,5%, 2%, 5%

### 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 janspråktagande 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	733 405	731 597
Hyror	111 408	111 408
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 784	15 750
	<b>854 597</b>	<b>858 755</b>

## Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	54 254	57 626
Städning	33 011	32 696
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 966	15 759
Trädgårdsskötsel	6 842	1 914
Snöröjning	-	5 875
Sotning	43 326	6 024
Reparationer	63 018	121 337
El	31 339	37 500
Uppvärmning	238 756	247 815
Vatten	21 664	21 469
Sophämtning	28 471	26 701
Försäkringspremie	32 664	31 077
Självrisk	-	22 200
Fastighetsavgift bostäder	34 804	34 076
Fastighetsskatt lokaler	11 030	11 030
Övriga fastighetskostnader	14 454	5 418
Kabel-tv/Bredband/IT	78 956	74 744
Revisionsarvode	16 938	17 625
Förvaltningsarvode ekonomi	80 920	78 412
Panter och överlåtelser	10 894	15 750
Övriga externa tjänster	9 982	9 227
	<b>825 289</b>	<b>874 275</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	16 113	-
Övrigt	-	107 031
	<b>16 113</b>	<b>107 031</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>841 402</b>	<b>981 306</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Telefon	2 437	2 193
Konsultarvode	7 163	27 822
<b>Summa</b>	<b>9 600</b>	<b>30 015</b>

#### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	44 400	44 500
Sociala kostnader	11 067	13 981
	<b>55 467</b>	<b>58 481</b>

Föreningen har ingen anställd personal

#### Upplysningar till balansräkning

##### Not 5 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 453 975	17 453 975
-Ombyggnad	4 053 616	4 053 616
-Mark	23 569 725	23 569 725
	<b>45 077 316</b>	<b>45 077 316</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 276 512	-1 020 895
-Årets avskrivning enligt plan	-255 617	-255 617
	<b>-1 532 129</b>	<b>-1 276 512</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43 545 187</b>	<b>43 800 804</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	15 783 000	15 783 000
Mark	20 520 000	20 520 000
	<b>36 303 000</b>	<b>36 303 000</b>
Bostäder	35 200 000	35 200 000
Lokaler	1 103 000	1 103 000
	<b>36 303 000</b>	<b>36 303 000</b>

##### Not 6 Kassa och bank

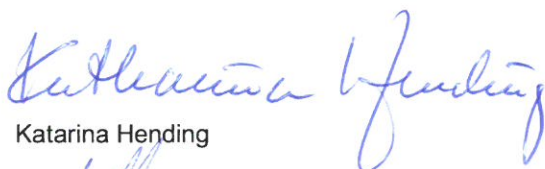
	2015	2014
Sparkonto	1 193 313	1 211 188
Avräkningskonto Fastighetsägarna	63 780	83 021
<b>Summa</b>	<b>1 257 093</b>	<b>1 294 209</b>

## Not 7 Eget kapital

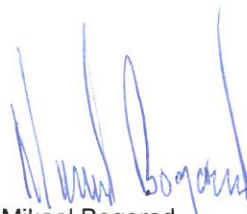
	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	47 893 856	551 964	-3 151 921	-453 489	44 840 410
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		1 878	-455 367	453 489	
Årets resultat				-227 398	-227 398
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 893 856</b>	<b>553 842</b>	<b>-3 607 288</b>	<b>-227 398</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>48 447 698</b>	<b>Total ansamlad förlust</b>	<b>-3 834 687</b>	<b>44 613 011</b>

## Underskrifter

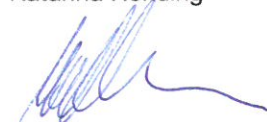
Stockholm 2016-04-18



Katarina Hending



Mikael Bogered

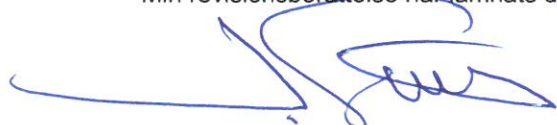


Leif Andersson



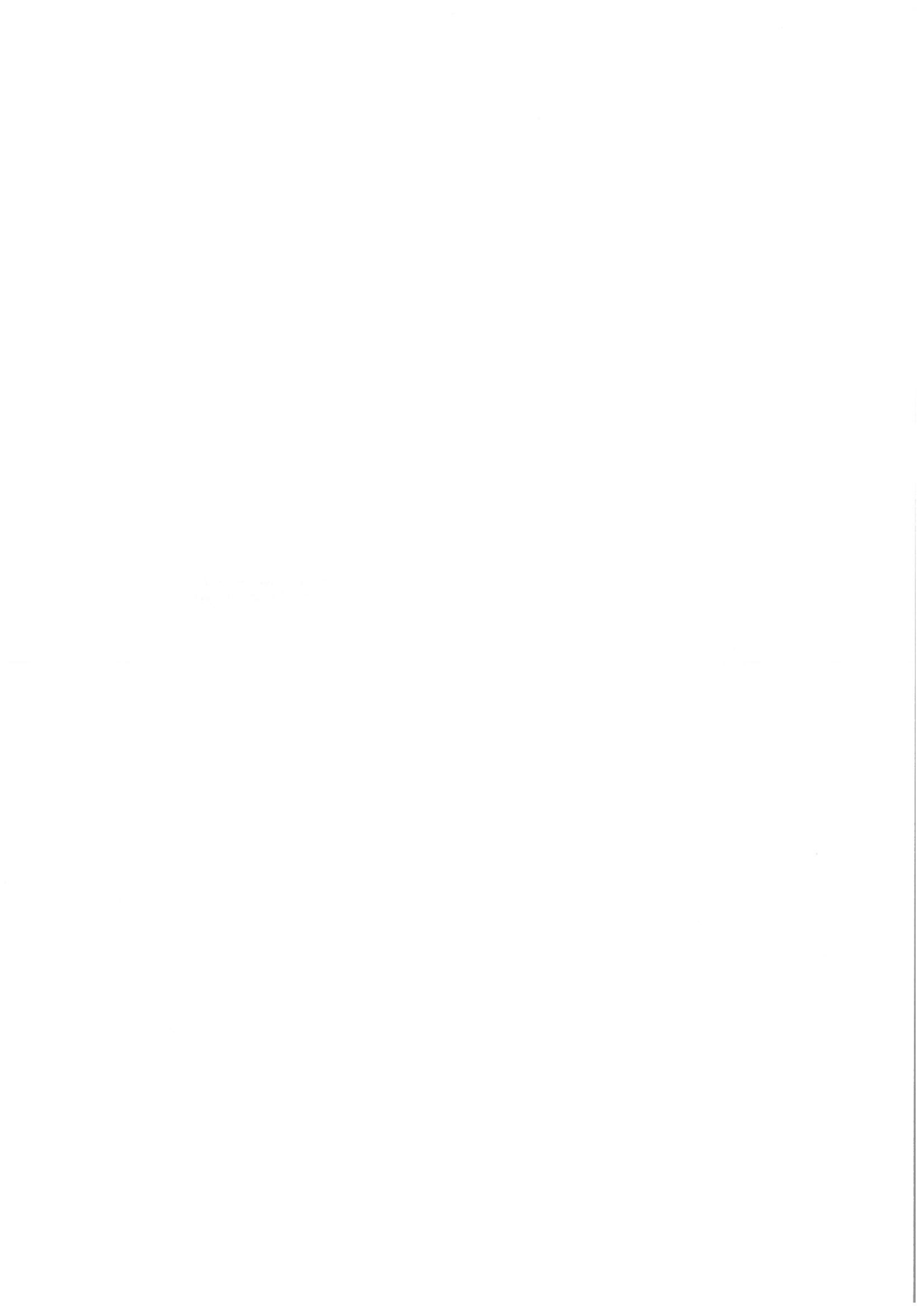
Gunilla Lundström

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2016



Jörgen Götehed  
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelsen avviker  
från standardutformningen.



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Samaritgränd, org.nr. 769614-8225

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 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 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 Samaritgränd 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 av 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 ersättningsskyldig 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.

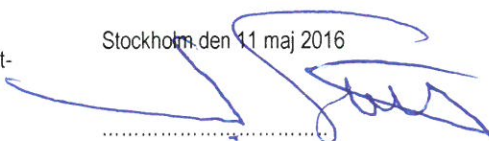
#### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott. Avgiftsuttaget skapar därmed inte överskott för de underhållsavsättningar som anges i föreningens stadgar. Av årsredovisningen kan utläsas att avgifterna legat stilla sedan 2010 men att de planeras att höjas 2016.

Stockholm, den 11 maj 2016



Jörgen Götehed  
BoRevision

