

---

# ÅRSREDOVISNING 2015

---

Styrelsen för Brf StudioApt. 46 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Årsredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- redovisningsprinciper	7
- noter	9
- underskrifter	12

Om inte annat anges redovisas alla belopp i kr (kr).

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen registrerades 2012-12-20. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 2012. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2012-12-27.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger en fastighet, Sjöraen 24. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 7 våningsplan samt källare i två våningar. Fastigheten rymmer 63 bostadslägenheter, 3 lokaler, samt ett parkeringsgarage med 13 bilplatser. En lägenhet är upplåten med hyresrätt, och resterande lägenheter med bostadsrätt.

Fastigheten förvärvades 4 oktober 2012 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

### **Fastighets- och ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen ombesörjs av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB.

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sverker Eriksson	Styrelseledamot
Johan Fernholm	Styrelseledamot
Jack Gustafsson	Styrelseledamot

Firman Tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledmöter två i förening.

Revisor är Johan Andersson hos Grant Thornton. Internrevisor är Panos Matiakis.

### **Valberedning**

Valberedning är Olof Rustner och Alexandra Backström.

### **Sammanträden och föreningsstämma**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden, samt löpande kontakter i förekommande ärenden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2015.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Postboxarna har bytts ut på grund av problem med de elektriska låsen
- Bilhissens manövrering har moderniserats och automatiserats
- Fortsatta diskussioner har förts med och runt den kommersiella hyresgästen Cosmopolitan club med syftet att uppnå en för föreningen optimal lösning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den sista kvarvarande hyresrätten har upplåtits med bostadsrätt och reversskulden till R46 PI8 Holding AB (säljaren av fastigheten) som funnits har lösts.

Den hyresgaranti från säljaren som garanterade en viss inkomst från lokaler och garage upphörde 2016-01-01 i enlighet med avtal och ekonomisk plan.

### Arsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna hålls oförändrade med i genomsnitt 698 kr/kvm/år under kommande verksamhetsår.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen har förändrats enligt följande under räkenskapsåret:

	2015	2014
Medlemmar vid årets början	81	74
Tillkommande medlemmar under året	13	20
Avgående medlemmar under året	-16	-13
Medlemmar vid årets slut	78	81

### Flerårsöversikt

Föreningens intäkter, kostnader och lån per kvm bostadsrättsyta:

	2015	2014	2013	2012
Avgiftsintäkter och hyror (kkkr)	3 935	3 868	3 754	1 263
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	-1 177	-1 773	-3 140	-5 008
Soliditet (%)	63	63	63	-
Årsavgift per kvm (kr)	698	698	698	698
Balansomslutning (kkkr)	217 709	219 439	220 853	223 376

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	-10 465 036
Årets resultat	-1 176 876
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-73 900
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-11 715 812

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att i ny räkning balanseras

-11 715 812  
-11 715 812

### Resultat och ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## RESULTATRÄKNING

Kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<i>Föreningens intäkter</i>			
Medlemsavgifter & hyresintäkter	2	3 931 131	3 865 341
Övriga rörelseintäkter		4 305	2 649
Summa föreningens intäkter		<u>3 935 436</u>	<u>3 867 990</u>
<i>Föreningens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 412 070	-1 542 340
Övriga fastighetskostnader		-376 527	-224 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 568 529	-1 547 129
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 357 126</u>	<u>-3 313 597</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>578 310</b>	<b>554 393</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	5 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 755 254	-2 332 698
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 176 875</b>	<b>-1 772 936</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 176 875</b>	<b>-1 772 936</b>

Brf StudioApt. 46  
Org. nr 769619-1613

## BALANSRÄKNING

Kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	216 745 837	217 886 369
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 745 837</b>	<b>217 886 369</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		18 448	27 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		617 045	375 269
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>635 493</b>	<b>402 551</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>327 616</b>	<b>1 150 310</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>963 109</b>	<b>1 552 861</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>217 708 946</b>	<b>219 439 230</b>

## BALANSRÄKNING

Kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 390 000	123 390 000
Upplåtelseavgifter		24 760 460	24 760 460
Fond för yttre underhåll		484 846	203 290
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>148 635 306</b>	<b>148 353 750</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 538 936	-8 692 101
Årets resultat		-1 176 875	-1 772 935
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 715 811</b>	<b>-10 465 036</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>136 919 495</b>	<b>137 888 714</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Skulder till kreditinstitut		75 000 000	75 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		147 126	40 706
Aktuella skatteskulder		300 000	300 000
Övriga skulder		90 876	95 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	5 251 449	6 114 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 789 451</b>	<b>6 550 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 708 946</b>	<b>219 439 230</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder:</i>			
Fastighetsinteckningar		102 000 000	102 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Borgensförbindelser		-	-
Övriga ansvarsförbindelser		-	-

## Noter till årsredovisningen

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

#### Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är föreningens första årsredovisning som upprättats enligt K3. I samband med övergången har följande undantag från retroaktiv tillämpning tillämpats i årsredovisningen:

Materiella anläggningstillgångar har vid övergången till K3 delats in i komponenter.

Samtliga belopp i resultaträkning, balansräkning och noter har räknats om för jämförelseåret.

#### Byte av redovisningsprincip

##### Byte av redovisningsprincip

Föreningen har under året ändrat principen för redovisning av materiella anläggningstillgångar till komponentfördelning. Anledningen till bytet är en mer rättvisande bild.

Effekten av ändringen har påverkat följande poster i resultat- respektive balansräkningen med följande belopp 1 033 175 kronor.

#### Ändrad uppskattning och bedömning

Föreningen har efter en genomgång av föreningens byggnad och dess komponenter gjort en ändrad uppskattning av nyttjandeperioderna, vilket minskar årets avskrivning med 1 000 617 kr.

Den ändrade uppskattningen baseras på komponenternas ekonomiska livslängd.

### Värderingsprinciper resultaträkningen

#### Intäkter

Föreningens intäkter i form av årsavgifter, hyresintäkter och parkeringsavgifter redovisning i de månad intäkten avser. Utnyttjande av gemensamhetslokal intäktsredovisas i takt med utnyttjande.

Upplåtelseavgifter utgör ett tillskott i eget kapital och redovisas därför inte som intäkt.

#### Försäkringsersättningar

Vid driftsstopp, skador och liknande som helt eller delvis täcks av föreningens försäkringskydd redovisas en beräknad försäkringsersättning när denna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäkringsersättningar redovisas i posten *Övriga rörelseintäkter*.

#### Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

#### Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*.

## Värderingsprinciper balansräkningen

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för, lagfarter och konsulttjänster.

Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Anskaffningsvärdet på föreningens byggnader har fördelats på komponenter.

Materiella anläggningstillgångar värderas därefter till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Mark värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

### Avskrivning

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Stomme: 200 år

Fasad: 80 år

Värme & sanitet: 80 år

Elanläggning: 80 år

Fönster: 55 år

Bilhiss: 50 år

Personhissar: 30 år

Lås och inpassering: 20 år

Sprinkler: 60 år

Fjärrvärmeundercentral: 20

Restpost: 40 år

### Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla föreningen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.

### Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten.

När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

### Eget kapital

Eget kapital i företaget består av följande poster:

*Medlemsinsatser* som representerar medlemmars insatser vid föreningen bildande enligt fördelning i den ekonomiska planen.

Upplåtelseavgifter som innefattar kapitaltillskott från medlemmar som tillkommit i samband med föreningens bildande eller senare.

*Fond för yttre underhåll* är medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i enlighet med föreningens stadgar och/eller underhållsplan.

*Balanserad vinst/Ansamlad förlust*, dvs. alla balanserade vinster/förluster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.

### Definition av nyckeltal

Soliditet

-Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen



### Noter till resultaträkning

#### Not 2 Intäkter

	2015	2014
Årsavgifter	1 457 050	1 445 003
Hysesintäkter, bostäder	93 811	132 225
Hysesintäkter, lokaler	1 722 297	1 736 252
Uthyrning av garage	300 216	321 589
Övrigt	357 757	230 272
Totalt	3 931 131	3 865 341

#### Not 3 Driftskostnader

	2015	2014
Underhållskostnader	332 000	417 700
Fastighetsskatt	150 000	150 000
El, vatten och värme	930 070	974 640
	1 412 070	1 542 340

**Noter till balansräkningen**

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	223 919 360	223 815 723
Inköp	427 997	103 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>224 347 357</u>	<u>223 919 360</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 032 991	-4 485 862
Årets avskrivningar	-1 568 529	-1 547 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 601 520</u>	<u>-6 032 991</u>
Redovisat värde	216 745 837	217 886 369

**Not 5 Eget kapital**

	<u>Upplåtelse-</u>			
	<u>Insatskapital</u>	<u>avgifter</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Totalt</u>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Ingående balans	123 390 000	24 760 460	203 290	148 353 750
Inbetalda upplåtelseavgifter				0
Disposition enligt beslut av föreningsstämman:				
- Reservering till yttre fond enligt stadgarna			73 900	73 900
- återföring/justering av yttre fond			207 656	207 656
Utgående balans	<u>123 390 000</u>	<u>24 760 460</u>	<u>484 846</u>	<u>148 635 306</u>

	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>	<u>Totalt</u>
	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ingående balans enligt fastställd årsredovisning 2014-01-01	-5 477 829	-3 140 372	-8 618 201
Byte av redovisningsprincip		1 033 175	1 033 175
Omföring av föregående års resultat	-3 140 372	3 140 372	0
- Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-73 900		-73 900
Årets resultat enligt fastställd årsredovisning		-2 806 110	-2 806 110
Ingående balans 2015-01-01	<u>-8 692 101</u>	<u>-1 772 935</u>	<u>-10 465 036</u>
Disposition enligt beslut av föreningsstämman:			
- Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-73 900		-73 900
Omföring av föregående års resultat	-1 772 935	1 772 935	0
Årets resultat		-1 176 875	-1 176 875
Utgående balans	<u>-10 538 936</u>	<u>-1 176 875</u>	<u>-11 715 811</u>

**Not 6 Långfristiga skulder**

Av föreningens långfristiga skulder förfaller följande belopp till betalning efter mer än fem år.

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ålandsbanken		
Lån nr 50 587 89	25 000 000	25 000 000
Lån nr 50 587 62	25 000 000	25 000 000
Lån nr 50 587 70	25 000 000	25 000 000
	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förskottshyror	136 848	427 622
Räntor	-	544 871
Lgh Andreén	5 000 000	5 000 000
Övriga poster	114 601	142 259
<b>Redovisat värde</b>	<u>5 251 449</u>	<u>6 114 752</u>

11

**Övriga noter**

Stockholm 2016-04-<sup>6</sup>01


Underskrifter

  
Sverker Eriksson

  
Johan Fernholm

  
Jack Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2016

  
Johan Andersson

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Studio Apt.46  
Org.nr. 769619-1613

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Studio Apt.46 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 Brf Studio Apt.46 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.

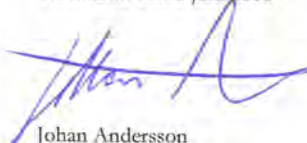
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Stockholm den 8 juni 2016



Johan Andersson  
Auktoriserad revisor