

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Fenix

Org.nr 769607-9172



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Hemsida: www.brffenix.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler.

Föreningens fastighet, Bunge 9, i Stockholms kommun med följande adresser; Åsögatan 160, Åsögatan 162, Åsögatan 164, Renstiernas Gata 26, Renstiernas Gata 28, Bondegatan 31 och Bondegatan 33.

Köpestämma hölls 2003-02-06. Äganderätten av fastigheterna Bunge 9 och 17 övertogs den 3 mars 2003 från Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 18 KB. En fastighetsreglering skedde 2003-05-13 som innebar att fastigheten Bunge 17 uppgick i Bunge 9. På fastigheten finns två byggnader uppförda 1884 och 1981 med värdeår 1976 och 1981.

Lägenheter och lokalers yta uppgår till 11 644 kvm, varav 8 559 kvm utgör lägenhetsyta och 3 075 kvm lokalyta. I föreningen finns 75 garage varav 2 mc-platser. Föreningen hyr ut garageplatserna till medlemmar och hyresgäster i fastigheten. I dagsläget är det ingen kö till platserna.

Lägenhetsfördelning
9 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
50 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 105 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Föreningen har 11 uthyrda kommersiella lokaler samt 20 uthyrda förråd.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Apotek, avtal till 2018-09-30
Förskola, avtal till 2018-09-30
Åsö Medical, avtal till 2018-12-31
Catering, avtal till 2016-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

En **underhållsplan** finns för att underlätta för styrelsen att planera framtida underhåll och budgetering. Denna bekräftar att fastigheten generellt är i gott skick och att inga mer omfattande underhållsåtgärder är nödvändiga de kommande åren.

Genomförd åtgärd	År
Installation låssystem - Aptus	2014
Fiberinstallation	2013
Gårdsrenovering	2012
Stambyte (gamla delen)	2006

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Under året har pumpgruppen i garaget renoverats och taket har kompletterats med takstegar m.m. för att uppfylla nya regler för taksäkerhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-01-21.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	175
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	171

Under året har åtta överlåtelser skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut en bostads-hyresgäst.

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

Styrelsen har sedan ordinarie sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-23 därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jeanette Liljendahl	Ordförande
Henrik Dahlgren	Ledamot
Daniel Spång	Ledamot
Elina Seigelstrand	Ledamot
Ana Rodrigo Höjer	Ledamot
Ingrid Paulsson	Suppleant
Lina Segerstedt	Suppleant

Till **revisor** har Jonas Olsson, Stromsons Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Kerstin Frykberg, Georges Khoury, Anna-Frida Rodin och Erik Husén, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsen har som målsättning att föreningen ska förbli en attraktiv förening med en bra boendemiljö och en god ekonomi. Att föreningen är attraktiv märks bl a på de höga kvadratmeterpriser som överlåtelser av bostadsrätter skett på under året. Föreningen har mycket god ekonomi till följd av det gynnsamma ränteläget och bra hyresgäster.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2015 är 2 067 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på 2 484 Kkr.

Föreningens fortsatt goda ekonomi har gjort att vi som planerat sänkt avgifterna med 10 % från juli 2015 och ytterligare en sänkning på 20 % gjordes januari 2016.

Samtliga kommersiella lokaler var uthyrda per 2015-12-31. Detta är viktigt då hyran från våra lokaler utgör en stor del av föreningens intäkter.

Under året har två hyreskontrakt överlåtit till nya hyresgäster, Sushi King och Gran Cafe båda hyresgästerna bedriver samma typ av verksamhet som tidigare hyresgäster.

Föreningens portfölj av fastighetslån omfattar sex lån.

Lån nr ett på 14,5 mkr har rörlig ränta medan lån nr två på ca 12,5 mkr förfaller i oktober 2016. Lån nr tre på 7,6 mkr har rörlig ränta. Lån nr fyra, fem och sex om 15 mkr vardera ligger med bundna räntor som förfaller under åren 2025, 2022 och 2021.

Under 2015 har det gjorts amorteringar enligt plan på lån nr två om 480 tkr samt extra amortering på lån nr tre med totalt 4 mkr.

Det är styrelsens ambition att minska föreningens skuldsättning ytterligare via amorteringar utöver plan. Styrelsen har dragit nytta av det låga ränteläget, för att säkerställa låga kostnader och förenkla budgetering för de kommande åren.

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken).

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	11 605	12 101	12 530	12 326	12 116
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 067	2 484	2 320	1 615	1 332
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	4 257	4 591	4 386	3 612	3 259
Soliditet, %	64,3	62,7	61,5	60,7	60,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	488	542	571	570	571
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 380	9 908	10 236	10 422	10 487
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 065	15 065	15 065	15 065	15 065
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,32	3,13	3,49	3,97	3,98
Fastighetens belåningsgrad, % *	35,5	37,1	38,0	38,4	39,4

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	1 180 117
Årets resultat	2 067 255
	<hr/>
	3 247 372
Styrelsen föreslår att	
Till fond för yttre underhåll avsätts	724 992
Ur fond för yttre underhåll disponeras	-335 756
I ny räkning överföres	2 858 136
	<hr/>
	3 247 372

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	11 605 149	12 100 542
Övriga rörelseintäkter	2	80 730	59 354
		<u>11 685 879</u>	<u>12 159 896</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 813 799	-4 224 101
Övriga externa kostnader	4	-337 640	-323 994
Personalkostnader	5	-379 486	-349 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 189 473	-2 106 616
		<u>-7 720 398</u>	<u>-7 003 872</u>
Rörelseresultat		3 965 481	5 156 024
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		569	5 075
Räntekostnader		-1 898 795	-2 676 872
		<u>-1 898 226</u>	<u>-2 671 797</u>
Årets resultat		2 067 255	2 484 227

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	224 520 192	226 564 526
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 120 145	1 265 284
		<u>225 640 337</u>	<u>227 829 810</u>
Summa anläggningstillgångar		225 640 337	227 829 810
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		62 432	57 191
Aktuell skattefordran		14 564	0
Övriga fordringar		249 861	66 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	87 057	208 409
		<u>413 914</u>	<u>332 138</u>
Kassa och bank		3 015 531	3 441 312
Summa omsättningstillgångar		3 429 445	3 773 450
SUMMA TILLGÅNGAR		229 069 782	231 603 260

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 005 859	137 005 859
Fond för yttre underhåll		7 054 734	6 329 742
		<u>144 060 593</u>	<u>143 335 601</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 180 117	-579 118
Årets resultat		2 067 255	2 484 227
		<u>3 247 372</u>	<u>1 905 109</u>
Summa eget kapital		<u>147 307 965</u>	<u>145 240 710</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		79 150 000	81 130 000
Depositioner		319 400	286 000
Summa långfristiga skulder		<u>79 469 400</u>	<u>81 416 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		480 000	2 980 000
Leverantörsskulder		374 422	375 708
Aktuell skatteskuld		0	128 973
Övriga skulder		72 884	68 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 365 111	1 393 319
Summa kortfristiga skulder		<u>2 292 417</u>	<u>4 946 550</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 069 782	231 603 260
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		131 292 000	131 292 000
		<u>131 292 000</u>	<u>131 292 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	20 - 100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Maskiner/inventarier/installationer	5 -10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna 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. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter	4 144 388	4 600 883
	Hysesintäkter, bostäder	83 184	83 184
	Hysesintäkter, lokaler	6 357 362	6 373 474
	Hysesintäkter, garage	957 350	990 650
	Övriga hyresintäkter	32 534	33 700
	Övriga avgifter/intäkter	30 331	18 651
		<u>11 605 149</u>	<u>12 100 542</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Utdelning, framtidsförsäkring	80 730	58 754
	Övriga intäkter	0	600
		<u>80 730</u>	<u>59 354</u>
Not 3	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	254 202	212 512
	Städning	183 895	225 991
	Snöröjning/sandning	8 301	12 100
	Materialkostnad	10 253	37 532
	Försäkringspremier	97 956	94 168
	Besiktning	10 497	12 605
	Reparationer/underhåll	991 338	912 447
	Planerat underhåll	335 755	0
	Fastighetsel	322 307	306 184
	Uppvärmning	1 209 518	1 238 384
	Gårdsskötsel	87 264	73 687
	Vatten/avlopp	189 916	183 987
	Sophantering	232 699	184 796
	Självrisk	0	1 816
	Fastighetsavgift/-skatt	658 398	655 642
	Bredband/Kabel-TV	221 500	72 250
		<u>4 813 799</u>	<u>4 224 101</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förvaltningsarvode	222 829	210 107
	Konsultarvoden	0	12 645
	Revisionsarvode	27 517	28 093
	Inkassokostnader	8 281	10 751
	Övriga administrationskostnader	79 013	62 398
		<u>337 640</u>	<u>323 994</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvode	292 500	256 000
	Lön	0	17 000
	Sociala avgifter	86 986	76 161
		<u>379 486</u>	<u>349 161</u>
Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	248 408 594	248 408 594
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248 408 594	248 408 594
	Ingående avskrivningar	-21 844 068	-19 799 734
	Årets avskrivningar	-2 044 334	-2 044 334
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-23 888 402</u>	<u>-21 844 068</u>
	Utgående redovisat värde	224 520 192	226 564 526
	Redovisat värde byggnader	151 415 074	153 305 890
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 125 039	7 278 557
	Redovisat värde mark	65 980 079	65 980 079
		<u>224 520 192</u>	<u>226 564 526</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	241 664 000	241 664 000
	varav byggnader:	127 600 000	127 600 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 781 002	579 119
	Inköp	0	1 201 883
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 781 002</u>	<u>1 781 002</u>
	Ingående avskrivningar	-515 718	-453 436
	Årets avskrivningar	-145 139	-62 282
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-660 857</u>	<u>-515 718</u>
	Utgående redovisat värde	1 120 145	1 265 284
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	16 762	15 770
	Övriga förutbetalda kostnader	70 295	192 639
		<u>87 057</u>	<u>208 409</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 885 810	9 120 049	6 329 742	-579 118	2 484 227
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			724 992	1 759 235	-2 484 227
Årets resultat					2 067 255
Belopp vid årets utgång	127 885 810	9 120 049	7 054 734	1 180 117	2 067 255

Not 10 Långfristiga skulder

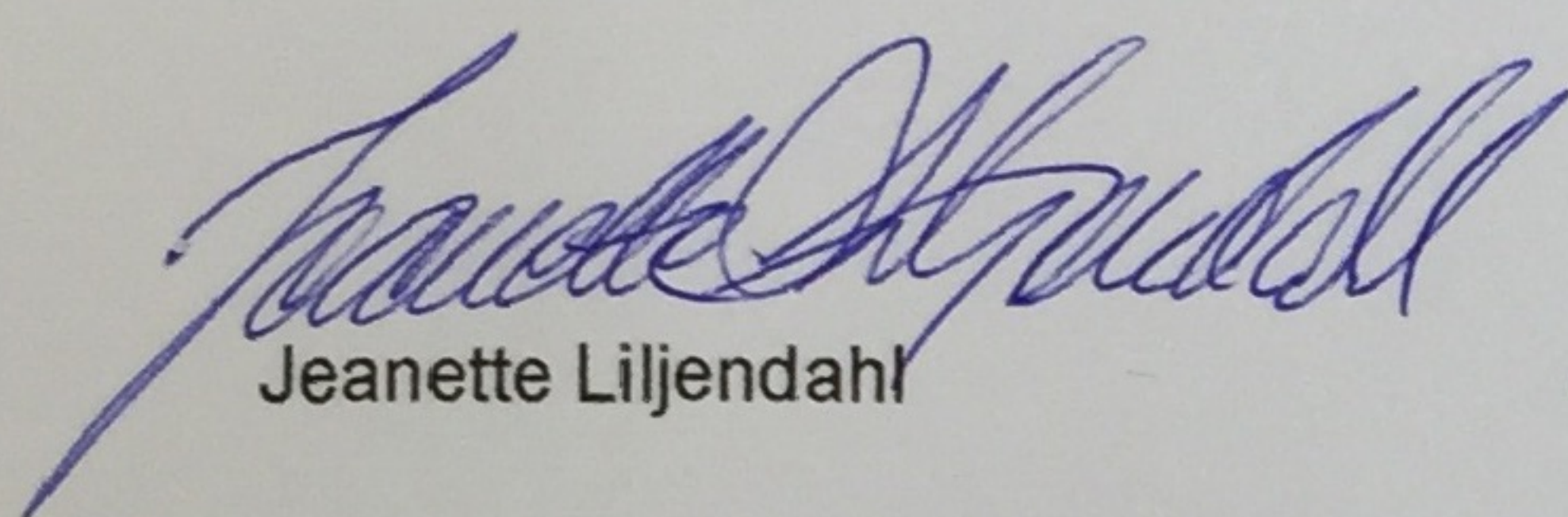
	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 1 år	480 000	2 980 000
Amortering inom 2 till 5 år	1 920 000	1 920 000
Amortering efter 5 år	77 230 000	79 210 000
	79 630 000	84 110 000

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2017-10-28	rörligt		14 550 000
SEB	2016-10-28	4,06%	480 000	12 480 000
SEB	2016-03-28	rörligt		7 600 000
SEB	2025-12-28	2,77%		15 000 000
SEB	2022-10-28	2,68%		15 000 000
SEB	2021-10-28	2,49%		15 000 000
			480 000	79 630 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

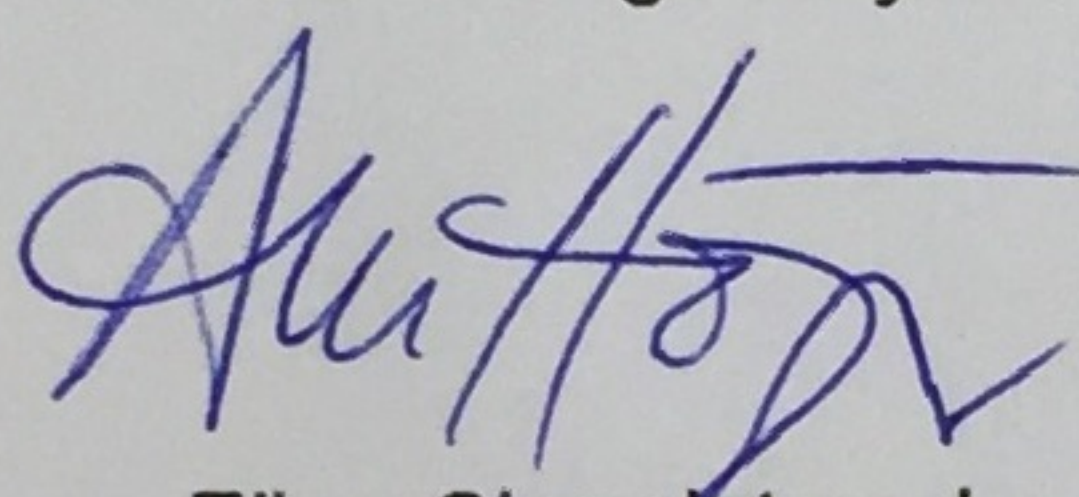
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupen ränta	8 749	21 956
	Upplupen fjärrvärme	147 619	170 232
	Övriga upplupna kostnader	73 937	127 683
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 103 922	1 073 448
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	30 884	0
		<hr/> 1 365 111	<hr/> 1 393 319

Stockholm 2016-



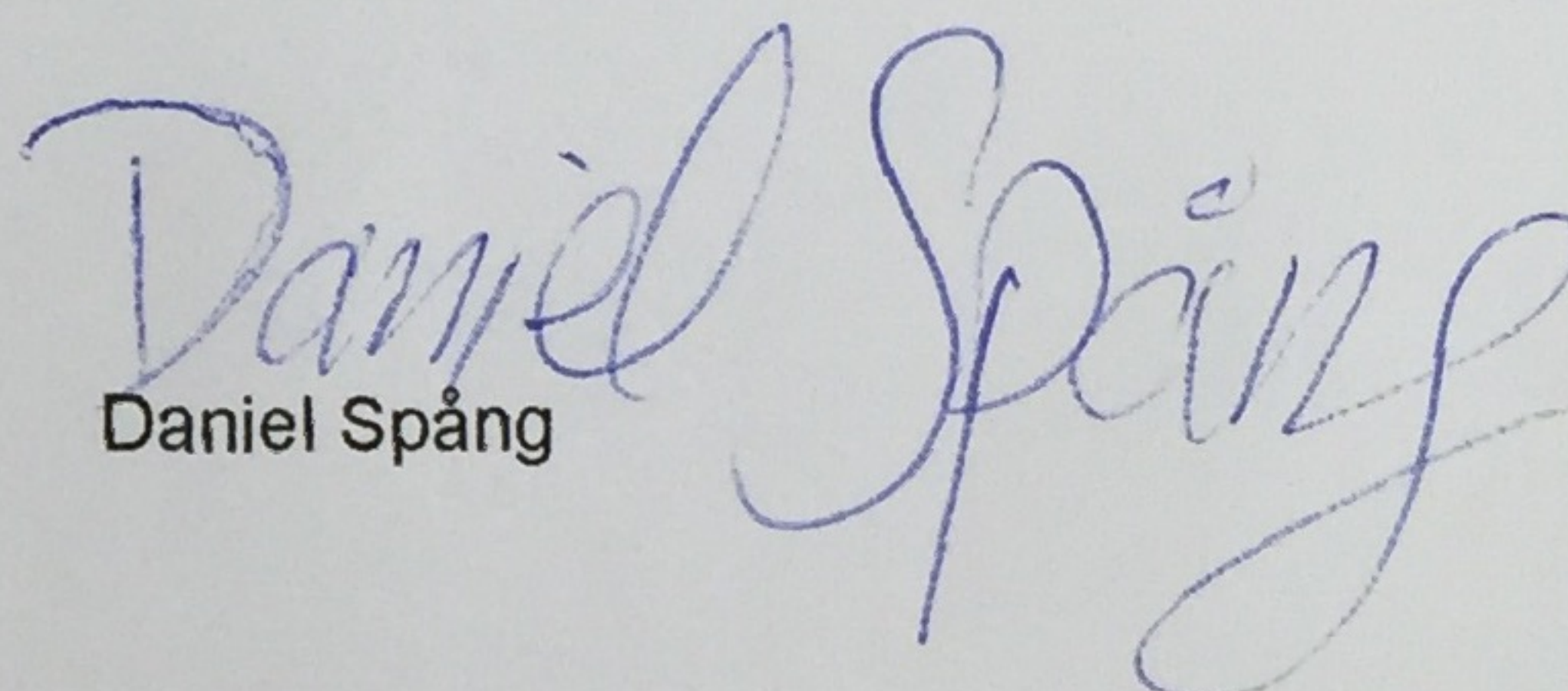
Jeanette Liljendahl

Ana Rodrigo Höjer



Elina Siegelstrand

Henrik Dahlgren



Daniel Spång

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016.

Stromson Revisionsbyrå

Jonas Olsson
Godkänd revisor