

Årsredovisning för BRF Pyramiden 4

769604-3699

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

Bostadsrättsföreningen Pyramiden 4, Stockholm
Org.nr 769604-3699

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Pyramiden 4, Stockholm får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 20150101-20151231.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Pyramiden 4, Stockholm. Byggår 1941. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa försäkringsbolag. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Det har hållits en ordinarie stämma under året.

Styrelse

Gustaf Borgudd	Ordförande
Christina Jonsson	Sekreterare
Manne Berndtsson	Ledamot
Lulu Valevie	Ledamot
Niklas Johansson	Suppleant
Christina Gynnå Oguz	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 st. protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Helen Ragnarsson Öhrlings Price Waterhouse Coopers AB Kista. Föreningsvald revisor är Pirkko Bergström.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 39 medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
39	lägenheter (bostadsrätt)	2 904
3	butiker (hyresrätt)	907
1	Garage (hyresrätt)	418

Totalytan är 4 229 m², varav 2 904 m² utgör lägenheter och 1 325 m² utgör lokaler. Av lokalerna är Myrornas lokal momsfri. Sedan hösten 2010 finns möjlighet att hyra parkeringsplats för bil, max tio platser.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Botema AB, och den tekniska förvaltningen av BK fastighetsskötsel, total kostnad 117 349 kr. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Tomas Jonsson Städ till en kostnad av 54 047 kr.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 88 416 kr inkl sociala avgifter.

Ekonomi

Resultat och ställning

Nettoomsättning	4 262 383
Rörelseresultat	- 555 784
Resultat efter finansiella poster	- 1 766 825
Balansomslutning	96 430 313
Fond för yttre underhåll	2 270 517

Väsentliga händelser under året

Förändring i styrelsen

Christina Gynnå Oguz tar över Lulu Valevies roll i styrelsen pga tidsbrist.

Ombyggnation Vind

Under året påbörjades ombyggnationen av vinden.

Nya Förråd

Nya förråd för boende med sitt nuvarande förråd i 57:an i anslutning till garaget. Uppdatering av ventilation, till- och frånluft i samband med vindsbyggnation på Blekingegatan.

Byte tak

I samband med ombyggnationen av Vinden på Blekingegatan byttes även taket ut.

Ny hyresgäst Frisörsalongen

Vi välkomnade Lorna Beauty Salong i augusti.

Borttagning av grovsopskär

I samband med byggnationen av de nya förråden bereddades brandväg. Vilket medförde att grovsopskärnen plockades bort.

Ny hemsida

I juni sjösattes en ny webbsida för föreningen med grundläggande information till medlemmar och mäklare.

Handikappanpassning 57:an

Fuktskada upptäckt i lägenhet på Blekingegatan

Utredning samt åtgärd har utförts under hösten 2015.

Planerade renoveringar

Takomläggning på Götgatan 79

Ärenden under året

Ett antal andrahandsuthyrningar har godkänts. Ett antal förfrågningar om ombyggnation/renovering har godkänts.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen behöver byta/renovera taket på Götgatan 79 inom en snar tidsperiod.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Styrelsen föreslår att årets förlust på SEK 1 766 825 kr balanseras i ny räkning.

Gr UB Q 27

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	4 130 871	4 110 472
Övriga intäkter	2	131 512	123 220
		4 262 383	4 233 692
Rörelse kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 321 008	-1 149 976
Driftskostnader	4	-572 028	-498 614
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-291 769	-237 609
Personalkostnader	6	-88 416	-87 999
Avskrivningar	7	-1 544 946	-1 544 946
		-4 818 167	-3 519 144
Rörelseresultat		-555 784	714 548
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 211 041	-1 435 110
		-1 211 041	-1 435 110
Resultat före skatt		-1 766 825	-720 562
Årets resultat		-1 766 825	-720 562

 

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	94 523 418	96 068 364
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 845	8 543
Förutbetalda kostnader		25 864	6 441
		32 709	14 984
<i>Kassa och bank</i>		1 874 186	1 936 104
Summa omsättningstillgångar		1 906 895	1 951 088
SUMMA TILLGÅNGAR		96 430 313	98 019 452



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 272 003	52 272 003
Upplåtelseavgift		3 497 650	3 241 150
Fond för yttre underhåll		2 270 517	2 037 117
Balkongfond		78 000	52 500
		58 118 170	57 602 770
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-4 774 390	-3 820 428
Årets resultat		-1 766 825	-720 562
		-6 541 214	-4 540 990
Summa eget kapital		51 576 956	53 061 780
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	43 503 668	43 599 668
Övriga skulder		51 975	0
Summa långfristiga skulder		43 555 643	43 599 668
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		318 528	99 934
Aktuella skatteskulder		9 358	12 062
Upplupna kostnader		412 378	461 811
Förutbetalda avgifter och hyror		494 076	707 331
Övriga skulder		63 374	76 866
Summa kortfristiga skulder		1 297 714	1 358 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 430 313	98 019 452
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		53 890 000	53 890 000
		53 890 000	53 890 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades i enlighet med BFNAR 2009:1.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,00
Förbättringsarbeten byggnad	10,00
Gårdsombyggnad	5,00
Trapphus	5,00
Tvättstuga	10,00
Fasad	5,00
Ventilation	10,00
Radiator/Ventiler	10,00
Hyresgästanpassning, Willys	10,00
Garage	10,00

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

GP NB S 97

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter	1 601 599	1 601 600
Hyra lokaler	2 264 330	2 264 330
Garage	148 500	128 100
Fastighets skatt	116 442	116 442
	4 130 871	4 110 472

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Vent. Anläggning	20 000	46 000
Vattenförbrukn	34 292	0
Bredband	77 220	77 220
	131 512	123 220

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation och underhåll	-1 563 799	-303 181
Markytor, trädgård	0	-5 871
El	-93 059	-139 210
Värme	-562 542	-592 681
Vatten och avlopp	-57 003	-57 013
Sophämtning/renhållning	-44 605	-52 020
	-2 321 008	-1 149 976

Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
Städning	-54 047	-56 452
Hisservice	-113 574	-31 264
Fastighetsförsäkring	-48 225	-46 748
Kabel-tv	-10 120	-10 128
F-skötsel	-37 340	-37 231
Besiktningsskost ,hiss	-3 702	-6 480
Övriga fastighetskostnader	-12 961	-6 661
Entrémattor	-11 232	-10 967
Bredband	-64 350	-77 220
Fastighetsskatt	-216 477	-215 463
	-572 028	-498 614

13 1415 OS ef

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsförvaltning	-80 009	-80 009
Bankkostnader	-2 695	-3 541
Föreningsavgift	-4 858	-4 837
Övriga förvaltningskostnader	-1 642	-2 966
Revisionsarvode	-15 000	-15 000
Konsulttjänster	-145 645	-129 448
Förändring res revisionsarvode	-2 920	-1 808
Övriga lokalkostnader	-39 000	0
	-291 769	-237 609

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden ink.soc.kostnader	-88 416	-87 999
	-88 416	-87 999

Not 7 Avskrivningar

	2015	2014
Byggnad	-592 760	-592 760
Ombyggnad	-952 186	-952 186
	-1 544 946	-1 544 946

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	91 588 325	91 588 325
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	91 588 325	91 588 325
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 556 560	-2 963 800
Årets avskrivningar enligt plan	-592 760	-592 760
Utgående avskrivning enligt plan	-4 149 320	-3 556 560
Planenligt restvärde vid årets slut	87 439 005	88 031 765

63 NB S 47

Taxeringsvärde

Byggnad	38 800 000	38 800 000
Mark	39 000 000	39 000 000
	77 800 000	77 800 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	16 800 000	16 800 000
	77 800 000	77 800 000

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början - ombyggnad	11 837 493	12 237 493
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering	0	-400 000
Utgående anskaffningsvärde	11 837 493	11 837 493

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-3 800 894	-2 848 708
Årets avskrivningar	-952 186	-952 186
Utgående avskrivningar enligt plan	-4 753 080	-3 800 894

Planenligt restvärde vid årets slut	7 084 413	8 036 599
--	------------------	------------------

Planenligt restvärde vid årets slut byggnad och mark

Byggnad och mark	87 439 005	88 031 765
Ombyggnad	7 084 413	8 036 599
	94 523 418	96 068 364

Not 9 Förändring eget kapital

	Belopp årets ingång	Disp av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp årets utgång
Medlemsinsatser	52 272 003	0		52 272 003
Upplåtelseavgifter	3 241 150		256 500	3 497 650
Fond för UH	2 037 117		233 400	2 270 517
Balkongfond	52 500		25 500	78 000
Balanserat resultat	-3 820 428	-720 562	-233 400	-4 774 389
Årets resultat	-720 562	720 562	-1 766 825	-1 766 825
Totalt	53 061 780	0	-1 484 825	51 576 956

63 NB S 87

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2,94	2017-03-01	9 336 000	9 432 000
Stadshypotek	2,26	2016-04-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,21	2018-04-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	4,66	2016-04-30	9 300 000	9 300 000
Stadshypotek	1,45	2016-01-22	4 167 668	4 167 668
Stadshypotek	1,55	2016-03-02	700 000	700 000
			43 503 668	43 599 668

Kortfristig del av långfristig skuld

96 000

96 000

Stockholm den 16/5 2016



Gustaf Borgudd
Ledamot



Christina Jonsson
Ledamot



Lulu Valevie
Ledamot



Manne Berndtsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016. 05-26



Helen Ragnarsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pyramiden 4, org. nr 769604-3699

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pyramiden 4 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade/godkända revisorn innebär detta att han/hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pyramiden 4 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 26 maj 2016


Heléne Ragnarsson
Auktoriserad revisor


Pirkko Bergström
Från föreningen