

Org Nr: 769612-4358

Styrelsen för Brf Braxen

Org.nr: 769612-4358

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF BRAXEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Solna Rudan 3 i Solna kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	84	6 414
Lokaler	1	998
Garageplatser	89	--

Föreningens fastighet färdigställdes under 2013.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Vardia Försäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Gemensamhetsanläggning Rudan S:1

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning som avser garaget och som ägs tillsammans med BRF Rudan och Solna stad. BRF Rudan administrerar den tekniska och ekonomiska förvaltningen och tar ut 6 % påslag på **alla** inkomna fakturor som fördelas faktureras vidare till de övriga delägarna.

Gemensamhetsanläggningen består av 240 garageplatser i ett intilliggande parkeringshus där föreningen har 89 bilplatser samt 4 MC-platser. För närvarande är endast 39 parkeringsplatser uthyrda i garaget men arbete pågår kontinuerligt att söka externa hyresgäster.

Ägarandelarna är fördelade följande; BRF Braxen 3/8, BRF Rudan 3/8 och Solna stad 2/8.

4 protokollförda möten har genomförts mellan de 3 delägarna. Bland annat pågår ett arbete med att byta ut inpasseringssystem för att de tre delägarna ska ha möjlighet att administrera detta gemensamt. Idag saknas en administratör av inpasseringssystemet.

Hösten 2015 slöts ett underhållskontrakt mellan delägarna och CEMI Entreprenad AB avseende teknisk förvaltning av garaget.

2016-01-01 trädde ett parkeringsövervakningsavtal i kraft mellan Brf Braxen och Q-park, då detta tidigare saknats.

Administrationn av parkeringsplatserna har överförts från Frubo AB till HSB i samband med byte av ekonomisk förvaltning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AL", "DR", and "47".

Hyreslokal

Föreningen har en lokal som hyrs ut av Solna stad där förskoleverksamhet bedrivs med namnet Rudvikens Förskola. Hyreskontraktet trädde i kraft 2013-05-01 och löper fram till 2023-04-30 med 5 års förlängning därefter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Då fastigheten färdigställdes under 2013, har inget underhåll planerats eller genomförts. Under året har dock den sedvanliga 2-årsbesiktingen ägt rum med olika åtgärder som följt.

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under sin mandatperiod arbetat hårt med att tillgodose medlemmarnas intressen samt lyssnat på de synpunkter som presenterades på föregående stämma.

Det största irritationsmomentet för medlemmarna var dåvarande debiteringsmodell avseende värme och varmvatten. Enligt gamla modellen debiterades varje lägenhet månadsvis med ett schablonbelopp som fastställdes i den ekonomiska planen. Genom regelbundna avstämningar skulle de lägenheter som överskridit schablonbeloppet extrafaktureras och de som förbrukade mindre, återbetalas. Tyvärr fungerade inte detta då vår gamla ekonomiska förvaltare hade oregelbundna och för långa avstämningsperioder som resulterade i chockdebiteringar av de lägenheter som överskridit schablonen. Från och med januari har den gamla debiteringsmodell tagits bort där varje lägenhet betalar för sin faktiska förbrukning enligt avstämningar som sker varje kvartal. Detta ska ge medlemmarna en mer jämn och rättvis debitering.

Under hösten har 2-årsbesiktningar utförts i samtliga lägenheter, hyreslokalen, garaget samt allmänna ytor. Det har varit mycket svårt att få IKANO att genomföra åtgärder efter besiktingen och alla besiktningspunkter är fortfarande inte helt åtgärdade. Under hösten har också dagvattenbrunnen utanför Solgatan 36 blivit spolad då det blivit stopp i densamma med stående vatten på gatan som följt.

Styrelsen har bjudit in medlemmarna till ett antal sammankomster; Gårdsfest med korvgrillning, fiskdamm och tipspromenad den 20/9 då ett 40-tal medlemmar närvarade. Julgransmingel 28/11 med glögg. Båda sammankomsterna var mycket uppskattade.

Då det ofta passerat cyklar och bilar i hög fart utanför förskolan har styrelsen beställt fartsänkande hinder, från Hagalundsparken förbi förskolan. Dessa kommer att anbringas under våren 2016 så fort vädret medger detta. Ett kassaskåp har, utan kostnad, anskaffats till föreningen för att brandsäkert förvara viktiga dokument och ritningar.

Uppbyggnadsbeskrivning av träd och buskar har beställts. Tyvärr har ett flertal träd förstörts av kaniner som ätit upp barken på träden. Hur dessa kommer att ersättas kommer styrelsen att ta ställning till. En balkong på Solgatan 36 har skadats då någon form av fordon har kört in i den. Reparation har beställts samt ett inkörningshinder i form av ett räcke har beställts för att detta inte ska inträffa igen.

Föreningens lån är uppdelat i fyra hypotek med olika räntebindningsperioder. Då föreningen upptog dessa lån under en period när räntorna var högre är dagens ränteläge har detta inneburit högre räntekostnader än om lånen hade bundits idag. Räntan på ena hypoteket ska dock omförhandlas under första kvartalet 2016 och kommer medföra en fin kostnadsbesparing på räntesidan. Nästa hypotek kommer att omförhandlas under 2017.

kp
AC
DF
DF

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-16. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Alexander Littorin	Ordförande
Damir Pepic	Ledamot
Moni Sohlberg	Ledamot, sekreterare
Henrik Vidin	Ledamot
Katti Razavi	Ledamot
Linda Törnqvist	Suppleant

Samtliga styrelsemedlemmar är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Samtliga styrelsemedlemmar har haft firmateckningsrätt. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Claes Niklasson	Externrevisor ordinarie
Örjan Karlsson	Externrevisor suppleant
Holger Ronquist	Förtroendevald revisor

Valberedning

Valberedningen består av Christer Bolander, Alissa Fatehi och Björn Törnqvist (sammankallande).

Förvaltare

Under verksamhetsåret tecknade föreningen nya avtal både för ekonomisk- och tekniskförvaltare och där båda kontrakten tecknades med HSB. Förra förvaltarna var Frubo AB (ekonomiskförvaltning) och Ikano Bostadsproduktion AB (tekniskförvaltning). Avtal om snöröjning är oförändrad mot föregående år med CEMI Entreprenad AB.

Underhållsplan

Föreningen har inte haft någon underhållsplan då fastigheten färdigställdes under 2013 och de årliga underhållsavsättningarna har skett enligt den ekonomiska planen. Enligt styrelsens stadgar ska avsättning göras enligt en underhållsplan vilket styrelsen beslutat att upphandla under 2016 av HSB. Planen ska till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick och hjälper styrelsen att uppskatta framtida renoveringsbehov. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 137 (142) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 13 (5) överlåtelse skett.

Handwritten signatures and initials: AC, KR, DR, and a signature.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 420	7 069	7 325
Resultat efter finansiella poster	-1 577	-1 797	374
Årsavgift*, kr/kvm	645	635	574
Soliditet, %	66,4	66,3	65,4

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-1 854 332
Årets resultat	<u>-1 577 207</u>
	-3 431 539

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	237000
I anspråkstagande av underhållsfond	-
Balanserat resultat	<u>- 3 668 539</u>
	-3 431 539

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Braxen

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 420 024	7 068 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 162 653	-2 073 962
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 222	-31 161
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-141 000	-140 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 496 000	-2 496 000
Summa rörelsekostnader		-4 851 874	-4 742 019
Rörelseresultat		2 568 150	2 326 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 315	51 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-4 146 672	-4 175 188
Summa finansiella poster		-4 145 357	-4 123 334
Årets resultat		-1 577 207	-1 796 702


 AL
 DP
 AL
 AL

Brf Braxen**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

347 847 000

350 343 000

347 847 000

350 343 000

Summa anläggningstillgångar

347 847 000

350 343 000

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

102 003

1 180

Övriga fordringar

Not 8

2 016 147

882 946

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

118 308

49 735

2 236 458

933 861

Kassa och bank

Not 10

603 080

2 171 527

Summa omsättningstillgångar

2 839 537

3 105 388

Summa tillgångar**350 686 537****353 448 388**

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials like 'AL' and 'Kp'.

Brf Braxen**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

235 630 000

235 630 000

Yttre underhållsfond

431 131

194 131

236 061 131

235 824 131

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 854 332

179 370

Årets resultat

-1 577 207

-1 796 702

-3 431 539

-1 617 332

Summa eget kapital

232 629 592

234 206 799

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

115 657 636

116 151 636

115 657 636

116 151 636

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

493 984

489 216

Leverantörsskulder

221 006

220 279

Aktuell skatteskuld

457 720

1 008 660

Övriga skulder

Not 14

278 727

1 021 625

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

947 873

350 173

2 399 310

3 089 953

Summa skulder

118 056 946

119 241 589

Summa eget kapital och skulder**350 686 537****353 448 388****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

117 409 000

117 409 000

Summa ställda säkerheter**117 409 000****117 409 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

KP

AL

16

Brf Braxen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AL" and "DP".

Brf Braxen

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 129 939	4 075 215
Årsavgifter vatten	16 332	31 528
Hyror	3 310 931	2 847 875
Övriga intäkter	171 720	120 582
Bruttoomsättning	7 628 922	7 075 200
Avgifts- och hyresbortfall	-208 898	-6 550
	7 420 024	7 068 650
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	420 985	473 447
Reparationer	117 279	54 512
El	214 050	188 793
Uppvärmning	685 435	654 730
Vatten	118 164	144 485
Sophämtning	105 750	114 687
Fastighetsförsäkring	54 249	52 107
Kabel-TV och bredband	40 301	34 243
Fastighetsskatt	228 860	241 810
Förvaltningsarvoden	141 431	115 147
Övriga driftskostnader	36 149	0
	2 162 653	2 073 962
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 537	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 953	11 244
Administrationskostnader	21 441	9 242
Extern revision	6 081	10 675
Konsultkostnader	2 500	0
Medlemsavgifter	6 710	0
	52 222	31 161
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	108 000	107 950
Sociala avgifter	33 000	32 946
	141 000	140 896
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 315	896
Övriga ränteintäkter	0	50 958
	1 315	51 854
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 143 080	4 171 146
Övriga räntekostnader	3 592	4 042
	4 146 672	4 175 188

7.9 
 DP AL
 CH
 7

Brf Braxen

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	249 600 000	0
Anskaffningsvärde mark	103 239 000	0
Årets investeringar	0	249 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 839 000	249 600 000
 Ingående avskrivningar	-2 496 000	0
Årets avskrivningar	-2 496 000	-2 496 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 992 000	-2 496 000
 Utgående bokfört värde	347 847 000	247 104 000
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 200 000	15 200 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 506 000	2 506 000
Summa taxeringsvärde	197 706 000	197 706 000
 Garage totalt taxeringsvärde	14 000 000	14 000 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	231 071	896
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 785 076	0
Övriga fordringar	0	882 050
	2 016 147	882 946
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	118 308	49 735
	118 308	49 735

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AP", "AL", and "15".

Brf Braxen

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 10	Kassa och bank					
	SBAB	198 131	198 131			
	Övriga bankkonton	404 949	1 973 396			
		603 080	2 171 527			
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	235 630 000	0	194 131	179 370	-1 796 702
	Resultatdisposition			237 000	-2 033 702	1 796 702
	Årets resultat					-1 577 207
	Belopp vid årets slut	235 630 000	0	431 131	-1 854 332	-1 577 207
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	22923420	3,47%	2017-03-28	29 037 905	123 496
	SBAB	22923447	3,33%	2016-03-24	29 037 905	123 496
	SBAB	22923471	3,82%	2020-03-27	29 037 905	123 496
	SBAB	22923536	3,61%	2018-03-28	29 037 905	123 496
					116 151 620	493 984
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					115 657 636
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					113 681 700
Not 13	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				493 984	489 216
					493 984	489 216
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				278 727	118 520
	Källskatt				0	24 059
	Övriga kortfristiga skulder				0	338 468
					278 727	481 047
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				11 500	11 526
	Förutbetalda hyror och avgifter				722 322	314 547
	Övriga upplupna kostnader				214 051	24 100
					947 873	350 173

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

KP
DB
AL
G7

Brf Braxen

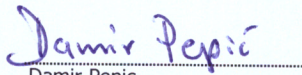
Noter

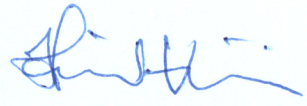
2015-12-31

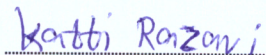
2014-12-31

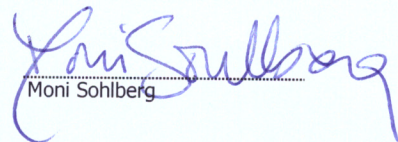
Stockholm, den 29/4 - 2016


Alexander Littorin

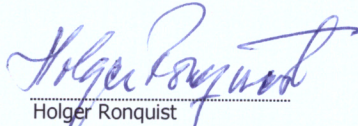

Damir Pepic


Henrik Vidin

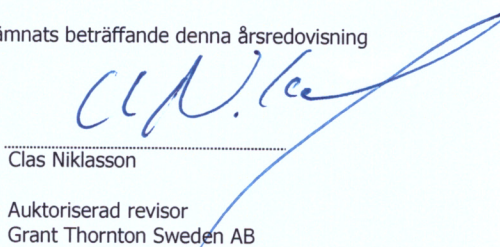

Katayoun Razavi Tabrizi


Moni Sohlberg

Vår revisionsberättelse har 2.5 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning


Holger Ronquist

Av föreningen vald revisor


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB