

Årsredovisning för
Brf Glasyrstigen
769617-7000

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Glasyrstigen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelse

Styrelsen utgörs idag av följande personer:

Klas Tedebo	Ordförande	
Danny Genc	Vice ordförande	
Moussa Esa	Sekreterare	
Afram Barsom	Ledamot	
Petros Bepathe	Ledamot	from 2015-06
Victor Esa	Ledamot	
Ferjal Katto	Ledamot	
Nina Kino	Suppleant	
Harri Ylikoski	Suppleant	

Styrelsen har under verksamhetsåret 2015 haft 16 ordinarie styrelsemöten och 1st årsstämma. Samtliga möten har varit protokollförda.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Danny Genc, Moussa Esa, Afram Barsom, Victor Esa, Nina Kino och Harri Ylikoski. Övriga i styrelsen: Klas Tedebo, Ferjal Katto och Petros Bepathe har ett år kvar på sitt mandat. Ny styrelse med maximalt nio ledamöter och tre suppleanter skall väljas av årsstämman.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas idag av Klas Tedebo, Danny Genc, Moussa Esa och Afram Barsom. Giltiga avtal skall undertecknas av minst två firmatecknare.

Revisor

Revisor under 2015 har varit Bo Lindh

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Jozef Artinian

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 24 juni 2015. På stämman deltog 8 medlemmar. Medlemmar vid årets ingång 73st, avgående medlemmar under året 7st, nya medlemmar under året 9st, medlemmar vid årets utgång 75st

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tegelstenen 75 i Södertälje kommun omfattande adresserna Glasyrstigen 1-40 och Kakelvägen 3-44. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter, lokaler, parkering och garage

Föreningen bestod vid årets slut av 56st medlemslägenheter och 13st bostäder med hyresrätt. Styrelsen har policy att sälja samtliga hyresrätter, d v s när en hyresgäst flyttar ut så går huset till försäljning och inte till vidare uthyrning.

Föreningen förfogar över 71st garage och 41st parkeringsplatser. Parkeringsbeståndet är fulltecknat med en kölista på ca 15 personer. Föreningen hade 5st lediga garage vid årets slut. Idag saknar föreningen gästparkering.

Förvaltningsavtal

Styrelsen har ett avtal om ekonomisk förvaltning hos Fastighetsägarna Stockholm AB. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utgörs av MGT Fastighetservice.

Snöröjningen har skötts av MGT, som föreningen har avtal med t o m 30 april 2016.

Q-park har hanterat ärenden med felparkerade bilar.

Väsentliga händelser under året

Vi tecknade under året ett nytt försäkringsavtal med Länsförsäkringar. Vi valde att avsluta med If då avtalet med Länsförsäkringar ger oss bättre villkor och lägre premie.

Vi tecknade ett nytt avtal med P-service för våra parkeringsärenden. Detta kommer att innebära en stor förbättring för föreningen då vi haft problem på ett flertal punkter med Q-park som vi hade avtal med tidigare.


Styrelsen beslutade under hösten att fokusera på två huvudaktiviteter för att långsiktigt stärka föreningens ekonomi:

Aktivitet ett, att flytta kostnaderna för vattenförbrukningen från föreningen till respektive hushåll. Detta skulle innebära stora lättnader ekonomiskt för föreningen och det blir mer rättvist att varje boende betalar för sin egen förbrukning.

Aktivitet två, en kampanj för att öka medlemsantalet. Vi har tagit fram ett antal förlag/aktiviteter för att försöka att sälja av ett antal hyresrätter och stärka medlemsantalet.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar vidare på att få en sund ekonomisk situation, en ekonomi i balans och samtidigt behålla standarden och trivseln i området. Det är troligt att det kommer att ske en hel del försäljningar inom föreningen det kommande året. Det är glädjande med nya



människor/grannar inom området, men det vilar också ett ansvar på oss alla att välkomna dom nya och få dom engagerade i föreningen/området.

Framtida underhåll

Styrelsen har gått igenom tidigare års planer för framtida underhåll, då föreningen gör minus resultat även i år har vi sett oss tvungna att omprioritera och även ta bort tidigare planerade aktiviteter. Efter interna diskussioner och samtal med vår tekniska förvaltare har vi beslutat att underhåll ska ske enligt följande:

- Golvbrunnsbyte när vi renoverar våtrum	1 000 000 kr	inom 8 år
- Spolning av avlopp	200 000 kr	inom 2 år
- Fläktar, översyn och rengörning	250 000 kr	inom 2 år
- Garage, åtgärda undertak	450 000 kr	inom 5 år

För att kunna finansiera dom närmaste fem årens reparationer har avsatts en fond uppgående 2 000 000 kr. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden.

Ekonomi

Föreningen gör i år en förlust på – 946 412 kr. (i förlusten för 2015 ingår en skuld på 210 000kr till Q-park för perioden 2012-2015)

Det innebär att vi har minskat förlusten med ca 400 000kr jämfört med 2014. Vårt arbete med att justera nivåerna på våra månadsavgifter och att sänka/ta bort utgifter börjar ge tydliga resultat. Arbetet fortsätter och målet är ett nollresultat 2016.

Styrelsen beslöt i slutet av året att höja avgiften med 3,5 % from 2016-01-01
Även avgiften för parkeringsplatser höjs from 2016-01-01

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	5 185 621
Årets resultat	-	946 412
	-	-----
	-	6 132 033

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-	200 000
I ny räkning balanseras	-	6 332 033
	-	-----
	-	6 132 033

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>
Rörelseintäkter	1	4 914 608	4 621 124
Nettoomsättning	2	12 550	51 329
Övriga rörelseintäkter		4 927 158	4 672 453
Summa rörelseintäkter			
Rörelsekostnader	3	-3 734 338	-3 642 170
Drift- och fastighetskostnader	4	-91 091	-29 861
Övriga externa kostnader	5	-	-118 121
Personalkostnader och arvoden		-391 321	-398 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 216 750	-4 188 460
Summa rörelsekostnader		710 408	483 993
Rörelseresultat			
Finansiella poster		620	7 915
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 657 440	-1 811 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 656 820	-1 803 105
Summa finansiella poster		-946 412	-1 319 112
Resultat efter finansiella poster		-946 412	-1 319 112
Resultat före skatt			
Skatter			
		-946 412	-1 319 112
Årets resultat			

Balansräkning		Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Belopp i kr</i>				
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
	6		68 241 226	68 632 547
Byggnader och mark	7		-	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar			68 241 226	68 632 547
Summa materiella anläggningstillgångar			68 241 226	68 632 547
Summa anläggningstillgångar				
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
			445	3 722
Kundfordringar			360 544	360 867
Övriga fordringar			60 266	159 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			421 255	523 612
Summa kortfristiga fordringar				
	8		4 736 588	3 281 779
Kassa och bank			4 736 588	3 281 779
Kassa och bank				
Summa kassa och bank			5 157 843	3 805 391
Summa omsättningstillgångar				
			73 399 069	72 437 938
SUMMA TILLGÅNGAR				

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>		31 742 176	29 862 176
Medlemsinsatser		3 000 000	2 800 000
Fond för yttre underhåll		34 742 176	32 662 176
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>		-5 185 621	-3 666 510
Balanserat resultat		-946 412	-1 319 112
Årets resultat		-6 132 033	-4 985 622
Summa fritt eget kapital			
		28 610 143	27 676 554
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder	10	42 808 873	42 812 467
Övriga skulder till kreditinstitut		42 808 873	42 812 467
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder		3 594	14 376
Kortfristig del av långfr skuld		229 743	80 908
Leverantörsskulder		804 831	782 667
Skatteskulder		211 188	27 000
Övriga skulder		730 697	1 043 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 980 053	1 948 917
Summa kortfristiga skulder			
		73 399 069	72 437 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

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>	49 000 000	49 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	49 000 000	49 000 000
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

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>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	116 år	(116 år)
Ombyggnad	116 år	116 år
Yttre miljö	5%	(5%)
Maskiner	20%	(20%)
Släpkärra	20%	(20%)
Dator	33,33%	(33,33%)

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 ianspråktagande 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	2 925 198	2 634 885
Hyror	1 974 250	1 968 035
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 160	18 204
	<u>4 914 608</u>	<u>4 621 124</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	12 550	-
Övrigt	-	51 329
Summa	<u>12 550</u>	<u>51 329</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift	163 572	201 623
Fastighetsskötsel	7 320	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 969	29 313
Trädgårdsskötsel	62 631	41 972
Snöröjning	555 129	717 599
Reparationer	78 358	59 563
El	1 133 555	1 082 598
Uppvärmning	567 282	499 763
Vatten	184 069	153 117
Sophämtning	185 737	141 404
Försäkringspremie	-	8 900
Självrisk	413 325	391 508
Fastighetsavgift bostäder	199 673	48 361
Övriga fastighetskostnader	4 748	3 500
Kabel-tv/Bredband/IT	21 950	19 438
Revisionsarvode	122 477	118 624
Förvaltningsarvode ekonomi	15 160	18 204
Panter och överlåtelse	360	97 273
Juridiska åtgärder	15 023	9 410
Övriga externa tjänster	<u>3 734 338</u>	<u>3 642 170</u>
Underhåll	-	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 734 338</u>	<u>3 642 170</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	7 940	7 861
Konsultarvode	17 351	7 000
Mäklararvode	65 800	15 000
Summa	91 091	29 861

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	-	90 000
Sociala kostnader	-	28 121
	-	118 121

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	41 919 398	41 919 398
-Byggnad	660 626	660 626
-Ombyggnad	26 800 927	26 800 927
-Mark	647 000	647 000
-Markanläggning	70 027 951	70 027 951
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 395 404	-1 004 083
-Årets avskrivning enligt plan	-391 321	-391 321
	-1 786 725	-1 395 404
Redovisat värde vid årets slut	68 241 226	68 632 547

Taxeringsvärde

Byggnader	32 534 000	32 534 000
Mark	19 667 000	19 667 000
	52 201 000	52 201 000
Bostäder	52 201 000	52 201 000
Lokaler	-	-
	52 201 000	52 201 000

Not 7 Maskiner, släpkärra, dator

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	10 783	10 783
-Släpkärra	14 995	14 995
-Datorer	5 499	5 499
	<u>31 277</u>	<u>31 277</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 277	-24 290
-Årets avskrivning enligt plan	-	-6 987
	<u>-31 277</u>	<u>-31 277</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

Handelsbanken Södertälje	1 842 122	1 843 235
SHB, Klientmedel hos Fastighetsägarna Sthlm AB	2 894 466	1 438 544
Summa	<u>4 736 588</u>	<u>3 281 779</u>

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</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	29 862 176	2 800 000	-3 666 510	-1 319 112	27 676 555
Förändring under året	1 880 000				1 880 000
Disposition enligt stämmobeslut		200 000	-1 519 111	1 319 112	
Årets resultat				-946 412	-946 412
Belopp vid årets utgång	<u>31 742 176</u>	<u>3 000 000</u>	<u>-5 185 621</u>	<u>-946 412</u>	
	Totalt bundet eget kapital	34 742 176	Totalt fritt eget kapital	-6 132 033	28 610 143

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

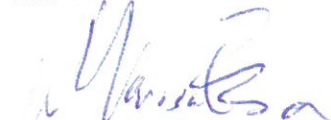
<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
SBAB	2019-10-11	4,99%	12 000 000		12 000 000
SBAB	2018-09-18	1,13%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2016-01-30	2,25%	1 412 467		1 426 843
Stadshypotek	2016-10-30	3,82%	7 000 000		7 000 000
Stadshypotek	2021-10-30	4,12%	9 400 000		9 400 000
			42 812 467		42 826 843
Amortering kommande bokslutsperiod			-3 594		-14 376
			42 808 873		42 812 467
Lån som förfaller 1 - 5 år =			14 376		
Lån som förfaller senare än 5 år =			42 794 497		

Underskrifter

Stockholm 2016 - 06-01



Klas Tedebo



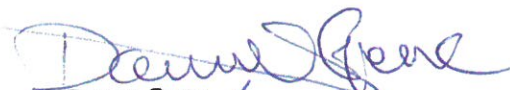
Moussa Esa



Nina Kino




Harri Ylikoski



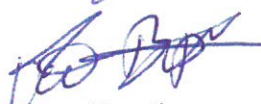
Danny Genc



Afram Barsom

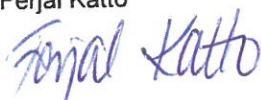


Victor Esa

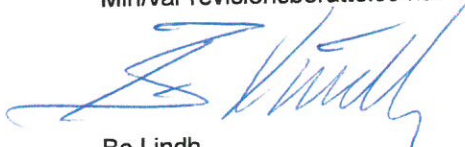


Petros Bepathe

Ferjal Katto



Min/vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 06-07



Bo Lindh
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasyrstigen
Org.nr 769617-7000

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Glasyrstigen för räkenskapsåret 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 2015-12-31 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 Glasyrstigen för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

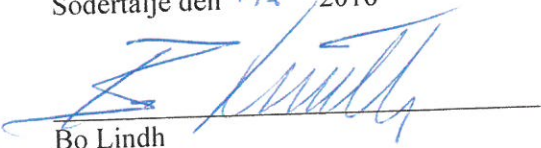
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Södertälje den 7/4 2016


Bo Lindh
Auktoriserad revisor