

Årsredovisning för
Brf Klädstreet 24
769614-4075

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
Tilläggsupplysningar	14
Upplýsningar till resultaträkning	14-16
Upplýsningar till balansräkning	17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klädstrecket 24 (org nr 769614-4075) får härmed avge årsredovisning för 2015 (verksamhetsår som kalenderår).

Verksamheten

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från maj 2015:

Ordinarie ledamöter

Ledamot	Aktuell funktion	Ledamot sedan	Mandat
Henrik Lennermark	Ordförande och ekonomiansvarig	2012 ordförande från 2014	2 år till 2017
Anne Charlotte Nackstad	Vice ordförande	2013	1 år till 2016 fyllnadsval
Magnus Larsson	Sekreterare	2013	2 år till 2016
Varg Gyllander		2015	2 år till 2017
Mikael Engström	IT/kommunikation	2011 (2006)	2 år till 2016
Michael Sundberg	Fastighet	2011 (2006) ordförande 2011-14	2 år till 2016
David Lagnetoft	Fastighet	2014	2 år till 2017

Anm. Mikael Engström och Michael Sundberg har varit ledamöter sedan föreningens bildande 2006. Det är emellertid först från 2011 som föreningen varit ägare av fastigheten.

Suppleanter

Ledamot	Ledamot sedan	Mandat
Ewa Theisz	2015	1 år till 2016
Peter Bergström	2015	1 år till 2016

I samband med att föreningen arbetat för att upplåta vindsyta på Flottbrovägen till intilliggande bostadsrätter har David Lagnetoft sedan juli 2015 haft time out från styrelsearbetet med anledning av att han var en av intressenterna att köpa.

Styrelsen har under året hållit 11 (elva) sammanträden.

Valberedning

Sten Palmér

Monica Melin

Revisor

Auktoriserad revisor har varit Göran Wiman på byrån Focus Revision 

Arvoden

Sedan tidigare finns årsmötesbeslut på att arvodera styrelsen med belopp motsvarande 1000 kr/medlemslägenhet. Inga arvoden har betalats ut till styrelsen under 2015 enligt gemensamt styrelsebeslut.

Föreningsfrågor

Föreningen har under året haft sin fjärde ordinarie stämma. Stämman hölls i Essinge församlingshem i maj.

Om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Klädstrecket 24 i Stockholms kommun med adress Flottbrovägen 23-27, 112 64 Stockholm och Badstrandsvägen 20-26, 112 65 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder och i förekommande fall lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2006-05-10. Köp av den aktuella fastigheten genomfördes med tillträde 2011-01-31. Köpeskilling sattes till 131,5 mnkr och den totala förvärvskostnaden inklusive en dispositionsfond om 12,0 mnkr uppgick till drygt 146,7 mnkr.

Fastigheten

Tomtarealen uppgår till 4649 kvm. Marken är friköpt. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kraft och bredband.

För fastigheten gäller stadsplaneplan 0180-800 fastställd 1931 samt KGL BREV 9P283.

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med 3 våningar ovan mark samt suterräng/källarplan. Bägge husen uppfördes 1930 – 31.

Byggnaderna rymmer dels bostadslägenheter, dels lokaler. Fastigheten rymmer också parkeringsplatser, både på tomt och i garage.

Bostadslägenheterna uppgår till 74 st, varav 40 st 1 rum och kv/kök om totalt 1639 kvm och 34 st om 2 rum och kök om totalt 2483 kvm. Den totala bostadsytan är alltså 4123 kvm.

Byggnadernas lokaler består av 1 garage (f n v inhyses bilverkstad) om 263 kvm, 11 kontorslokaler om 1018 kvm, 3 lagerlokaler om 140 kvm. Därtill finns 12 förråd om totalt 212 kvm. Den totala lokalytan är alltså 1633 kvm.

Antalet parkeringsplatser uppgår till 19 stycken på tomt och 19 i garage. Under inledningen av 2016 har en av parkeringsplatserna enligt särskilda villkor upplåtits till föreningens medlemmar som laddplats för därtill avsedda fordon.

Taxeringsvärde

Fastigheten är åsatt typkod 321-hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Satta taxeringsvärden per enhet är enligt förenklad fastighetstaxering FFT2010.

Fastighetens taxeringsvärde (2013) uppgår till 82,776 mnkr varav byggnadsvärdet är 44,6 mnkr och markvärdet 38,176 mnkr. Taxeringsvärdets andel av det bokförda värdet uppgår till 62%. Fastigheten är inte omvärderad sedan köpet 2011.

Ekonomisk översikt

Årets resultat efter avskrivningar och investeringar uppgår till -2,7 mnkr. Årets intäkter uppgår till 4,1 mnkr och årets kostnader till 6,8 mnkr. Av intäkterna utgör medlemsavgifter 51% och bostads- och lokalhyror 40%. Räntekostnaderna motsvarar 27% av intäkterna.

2014 uppgick resultatet efter avskrivningar men före investeringar till -0,5 mnkr. 2015 uppgick motsvarande resultatet till 0,0 mnkr. Det förbättrade resultatet förklaras av minskade kostnader för underhåll vilket i sin tur beror på att åtgärderna i fastigheten istället haft karaktär av investeringar, samt pga något förbättrat ränteläge.

Avskrivningarna uppgår till 0,5 mnkr. Sedan föreningens köp av fastigheten 2011 har avskrivningarna totalt uppgått till 2,0 mnkr, vilket klart understiger investeringarna i fastigheten vilka enbart under 2014 uppgår till 3,9 mnkr exkl. konsultkostnader och 2015 till 2,4 mnkr exkl. konsultkostnader.

Resultatet före avskrivningar och exklusive investeringar (investeringar = "planerat underhåll" inklusive konsultkostnader kopplade till investeringarna) är 0,5 mnkr. Styrelsens målsättning för resultatet före avskrivningar och exklusive investeringar är ett nollresultat. Första verksamhetsåret som målsättningen uppfylldes var 2014 och målsättningen överträffades 2015.

För en jämförelse se följande tabell:

Historisk (jämförbar) (4) översikt i miljoner kronor:

	2011	2012	2013	2014	2015	TOTALT	2016 prognos(3)
Intäkter	3,8	4,0	4,0	3,9	4,1	19,8	3,4
Kostnader	3,9	4,5	4,1	3,9	3,6	20,0	3,4
Drift	1,8	2,2	2,3	2,1	2,1	10,5	2,2
Underhåll	0,3	0,4	0,4	0,6	0,4	2,1	0,5
Räntenetto	1,8	1,9	1,4 (1)	1,2	1,1 (2)	7,4	0,7
Resultat före avskrivningar	-0,1	-0,5	-0,1	0,0	0,5	-0,2	0,0
Avskrivningar	0,3	0,3	0,3	0,5	0,5	2,0	0,5
Investeringar				4,1	2,7	6,9 (5)	2,0
Resultat efter avskrivningar och investeringar	-0,4	-0,8	-0,4	-4,6	-2,7	-9,0	-1,5

Ar

Anmärkningar:

(1) Skillnaden i räntenetto mellan 2012 och 2013 beror på en kombination av ränteminskningar och en omfattande amortering. Amorteringen var möjlig sedan ett par hyresrätter ombildats till bostadsrätter.

(2) Räntenettet kommer fortsätta minska när det femåriga lånet läggs om i januari 2016

(3) Prognosen för 2016 bygger på följande antaganden:

- minskade intäkter med 0,7 mnkr till följd av uppsagda lokaler och avflyttade hyresgäster; övriga intäkter konstanta
- kostnader för drift konstanta
- räntenetto enligt beskrivning nedan
- underhåll enligt plan och med normal omfattning
- avskrivningar enligt plan, bör öka något utifrån tidigare investeringar
- investeringar skattad omfattning, stor osäkerhet

(4) Sedan föreningen bildades har nya redovisningsregler trätt i kraft. Det gör att den samlade redovisningen i de efterföljande resultat- och balansräkningarna avviker i struktur och terminologi från den ovan uppställda matrisen. Bland annat så används begreppen "drift" och "underhåll" annorlunda. Matrisen ovan gör det dock möjligt att överskådligt jämföra med tidigare år utifrån att den inte är justerad med hänsyn tagen till de nya redovisningsreglerna. Den officiella redovisningen är emellertid den som följer av resultat- och balansräkningarna nedan och matrisen ovan gör därmed INTE anspråk på att vara en officiell redovisning.

(5) I samband med att föreningen köpte fastigheten avsattes 12,0 mnkr för nödvändiga åtgärder. Fram till i år har därmed ca 6,9 mnkr av dessa nyttjas till investeringar. Av resultatskäl användes 10,0 av de 12,0 mnkr till amortering (se under (1) ovan. Trots att därmed den större andelen av kapitalet därmed är låst i fastigheten har inga nya lån behövt tas upp. Det beror på att kapital successivt tillförts föreningen genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

Tillgångarna (bokförda värden) uppgår till 142,3 mnkr, varav byggnadsvärdet efter avskrivningar uppgår till 62,7 mnkr och markvärdet till 70,4 mnkr. Av övriga tillgångar om totalt 9,2 mnkr är 2,1 mnkr placerade i räntefond, avsett att använda till fortsatta förbättringsåtgärder. Ingen värdeförändring av mark och byggnad är upptagen sedan köpet av fastigheten 2011 annat än ackumulerad avskrivning av byggnadens värde med 2,0 mnkr. Det är rimligt att anta att tillgångarna (särskilt markvärdet) är undervärderade.

Skulderna uppgår till 43,9 mnkr, varav långfristiga skulder 42,0 mnkr. Det egna kapitalet (bokfört) uppgår netto till 101,1 mnkr, varav det ackumulerade resultatet efter avskrivningar för perioden 2011-2015 uppgår till -8,9 mnkr. Av detta utgör avskrivningar 2,0 mnkr. Notera särskilt att investeringar i fastigheten samt övriga ev positiva värdeförändringar inte är upptagna i bokföringen på ett sådant sätt att de påverkat det egna kapitalet positivt. Det är rimligt att anta att det egna kapitalet är underskattat. Årets och fjolårets omfattande investeringar får alltså inte något reellt redovisat utslag i byggnadens värde eftersom fastigheten inte är värderad sedan 2011. Framförallt torde emellertid ett ökat markvärde bidra till den största värdeförändringen sedan köpet. Det är samtidigt en värdeökning som svårigen kan realiseras. Det kan vara aktuellt att omvärdera fastigheten, men med tanke på de åtgärder som görs i samband med att lokalerna avvecklas kan det vara på plats att vänta med omvärdering några år till dess åtgärderna är genomförda.

Styrelsen bedömer alltjämt att föreningen utöver ovan angivna tillgångar dessutom har dolda tillgångar i form av ej omvandlade ytor, såsom ev oinredda vindar, lokaler och hyresrätter. Hyresrätterna uppgår f nv (mars 2016) till 3 stycken och den totala lokalytan uppgår till ca 40% av aktuell bostadsyta eller 28% av hela totala bostads- och lokalytan.

Fastighetsskatt

Som underlag för bedömning av skatt har skattesatsen 1% använts för lokaler. För bostäder har 1277 kr kalkylerats per lägenhet. Underlaget är från 2011.

Föreningens lån

Hos SHB/Stadshypotek fanns vid årsskiftet följande lån, om totalt 42 mnkr:

Belopp 16 mnkr

bundet till 2015-02-02 och var tredje månad därpå följande
aktuell ränta 1,05% (mars 2016)

Belopp 8 mnkr

bundet på två år till 2015-01-30, därefter var tredje månad
aktuell ränta 1,05% (mars 2016)

Belopp 18 mnkr

bundet på fem år till 2016-01-30; därefter bundet i två år
ränta 4,54% (till 2016-01-30); därefter ränta 0,95%

Räntekostnaderna för 2016 prognosticeras ca 500 tkr lägre än 2015 med anledning av att det större lånet läggs om. Räntenettet prognosticeras däremot endast ca 400 tkr bättre än 2015 pga att räntefonden successivt avvecklats i takt med investeringar i fastigheten. Den i januari ombildade hyresrätten tillför emellertid 4,45 mnkr i likvida medel vilka kan komma att placeras i räntefond beroende på investeringstakten och övriga förhållanden. Vid en placering i räntefond kommer räntenettet att förbättras ytterligare.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

Hyresgäster

Sedan ombildningen 2011 har några hyresrätter successivt ombildats till bostadsrätter. Våren 2016 återstår 4 hyresrätter. Under 2015 ombildades 3 hyresrätter till bostadsrätter och ytterligare en ombildades i januari 2016.

Av de 15 lokalerna har under året i genomsnitt 12 varit uthyrda. Under 2014 har styrelsen påbörjat en översyn över nyttjande av lokaler och ytor i fastigheten. Årsmötet 2014 begärde med anledning av en medlemsmotion det året en särskild utredning. Årsmötet 2015 gav utifrån utredningen styrelsen i uppdrag att inleda upplåtande av vindsytor på Flottbrovägen samt ombildande av lokaler på Badstrandsvägen. Under 2015 och 2016 har arbetet med att försälja vindsytor pågått och avslutats. Ytorna upplåts under förutsättning att bygglov ges. Under 2015 har uppsägning av samtliga lokaler påbörjats. Som en följd av det pågår ett antal ärenden i hyresnämnden. För detta anlitar föreningen jurist via Fastighetsägarna. Förhandlingar pågår i ett flertal fall, inget var avslutat under 2015.

av

Enligt förvaltningsberättelsen för 2011 har tidigare styrelse beslutat att de befintliga parkeringsplatserna i första hand skall beredas de boende i huset och föreningens hyresgäster. Det gäller både platser på tomt och i garage. Styrelsen beslutade därför 2012 om principer för uthyrning av parkeringsplatser. Det ska alltså inte vara möjligt att hyra parkeringsplats om man inte är medlem och/eller hyresgäst, inte heller i andra hand. Pris för parkeringsplats för medlem ska följa kostnaden för s.k. boendeparkering på Kungsholmen. För hyresgäster gäller ett pålägg om 50% (exkl. moms) på kostnaden för medlemmar. En kö upprättades i samband med årsmötet 2014 och efter uppsägning av tidigare avtal har parkeringsplatser utomhus successivt under året hyrts ut enligt nya avtalsvillkor och priser. Den successiva uthyrningen fortsatte under 2015. Särskilda riktlinjer för parkering inom fastigheten upprättades i februari 2015. Under 2015 har också installerats en laddplats för elbil. Den kommer upplåtas med särskilda villkor.

Förvaltning

SaveTime ekonomikonsult har varit engagerad som ekonomisk förvaltare. Den tekniska förvaltningen, inklusive städning och vinterunderhåll har Åkerlunds Fastighetservice svarat för. Moona Björklund har anlitats för städning och trädgårdsarbete, inkl. gräsklippning, m.m. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna vilka bl.a. erbjuder juridiskt stöd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

El, målning, trapphus

Under hösten 2014 inleddes två omfattande arbeten - omdragning av el och i samband med det ommålning av trapphus. I samband med omdragning av el drogs också bredband. Förutom nya stigare fick varje lägenhet (utom de som avböjt) även spismatning för installation av elspis i köket. Samtliga trappuppgångar fick också sensorarmatur på varje våningsplan och belysningen på gården och i portarna renoverades och utökades. I ett antal lägenheter, som hade eldragningar kvar från byggnadsåret, drogs ledningarna inne i lägenheterna dessutom om. Det sista elarbetet som gjordes var installation av system för portkoder. I april 2015 var arbetet avslutat.

Trapphusen målades i originalliknande färger framtagna särskilt av en konsult. Siljedahls måleri anlätades som leverantör och arbetet var avslutat innan sommaren 2015.

Inspektion gasinstallationer

Under hösten 2014 brann en gasspis och en annan hade ett rejält läckage, vilket föranledde styrelsen att låta göra en inspektion av samtliga gasinstallationer i lägenheter och även av ledningarna i källarutrymmen. Alla upptäckta fel åtgärdades under början av 2015 då även gasen i de åtta hyreslägenheterna slopades.

Målning fönster, balkongdörrar

Under hösten 2015 påbörjades utvändigt målning av samtliga fönster och balkongdörrar. Endast den under halvan målas. I samband med detta arbete tätas också där så behövs. I vissa lägenheter saknas fönsterventiler och sådana kommer då att installeras. Målningsarbetena avslutades (preliminärt) i april 2016.

Trädgården/gården

Trädgårdsgruppen har under 2015 arbetat med att färdigställa gården. Gruppen har även under året anlitat trädgårdsmästare Carina Järling för större arbeten. Nyplanteringar har gjorts utanför uppgång 20 och en örtagård har anlagts. En spalje för klätterrosor har byggts och platsen har stenlagts med ölandssten. Nyplantering har också gjorts i rabatten längs Flottbrohuset och parkeringsfickan har gruslagts. Bevattningsslangar har lagts ner i samtliga rabatter för att underlätta bevattning under året. Gruppen har anordnat två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten. Under sommaren har nya trädgårdsmöbler inhandlats, då befintliga möbler stals under midsommarhelgen. Nya krukor har inhandlats till trappan och portarna på Flottbrovägen. Carina Järling har genomfört klippning av samtliga buskar och styrelsen har anlitat Moona Björklund för den dagliga skötseln av trädgården under året.

Trädgårdsgruppen har i och med 2015 års arbete färdigställt gården och kommer 2016 att fortsätta arbetet med att anlägga en lite uteplats utanför Flottbrovägen 23, då man kommer återanvända den överblivna ölandsstenen från parkeringsfickan. Eventuellt kommer arbetet med att försköna trappan att påbörjas under 2016.

Planerade åtgärder 2016

- Målning av plåttak
- Installation av säkerhetsdörrar
- Ventilationskontroll
- Fortsatta åtgärder trädgård


Avgiften

Avgiften har inte höjts sedan 2013 och därmed legat stilla även under hela 2015.

Sedan 2014 fattar årsmötet beslut om avgiftshöjning utifrån motion från styrelsen, med undantag av sådana avgiftshöjningar som skäligen måste beslutas av styrelsen omgående, givet oförutsedda förhållanden. Årsmötet 2015 beslutade att inte höja avgiften för 2016.

2014 antogs en ny ekonomisk plan vilken uttrycker följande avseende avgiften:

"Den största intäktsposten utgörs av medlemsavgifter. I den äldre ekonomiska planen ingick en löpande uppräknings (höjning) av avgifterna. Styrelsen föreslår nu att den uppräknings avskaffas i den ekonomiska planen. Målsättningen är att hålla avgifterna stilla och att beslutet om avgiftshöjningar i första hand ska fattas av årsmötet och gälla kommande budgetår, med reservation för styrelsens möjlighet att besluta om avgiftshöjningar om det är särskilt påkallat."

Eftersom den största kostnadsposten är räntor har ränteläget stor betydelse för avgiften. I och med att det femåriga lånet läggs om i januari 2016 kommer räntenettet att förbättras. Samtidigt pågår fortfarande stora investeringar och nu också förhandlingar om uppsägning av lokaler varför det är svårt att dra några slutsatser om utfallet för 2016 och därmed för avgiften. Eftersom likviditeten är fortsatt god så finns emellertid ingen anledning att hantera variationer i utfall med ökad avgift. 

Styrelsen föreslår givet ovanstående och givet ränteläget att årsmötet 2016 beslutar att inte höja avgiften för 2017. Det betyder i så fall att avgiften är oförändrad såväl 2016 som 2017.

Avgiftsförändringar

2011	Ursprunglig
2012	Höjning enligt plan, 2%
2013	Höjning enligt plan, 2%
2014	Oförändrad
2015	Oförändrad
2016	Oförändrad
2017	Styrelsen föreslår oförändrad

EW

Underhållsplan

Åtgärd	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inre underhåll									
elrenovering	x	x							
målning trapphus	x	x							
bredband	x	x							
målning källare	x	x							
tvättstuga, ytskikt	x								
tvättstuga, maskiner						x			
avlopp, lokaler		x							
avlopp, stamspolning		x					x		
ventilation				x					
ventiler, värmereglage									
tappvattenreglage				x					
pelare, källare	x								
säkerhetsdörrar					x				
Yttre underhåll									
terassbjälklag			x						
tak, plåt inkl stegar			x						
tak, tegel									
skorstenar, omfogn			x						x
fasadputs									x
balkonger				x					
smidesräcken				x					
betongtrappor									
fönster, gatan									
fönster mot sjön		x							
trädgården	x								
pergola									

Ar

Medlemsinformation


Under 2015 skedde det 10st överlåtelser och antalet medlemmar uppgick till 99st vid utgången av året.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>			
	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 054 440	3 919 470	3 968 681	3 916 258
Resultat efter finansiella poster	-2 730 729	-4 539 543	-418 582	-844 701
Soliditet, %	69	68	69	65
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	565	557	560	524
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 357	11 357	11 357	14 062
Ränta/kvm bostadsrättsyta	295	372	398	543
Värmekostnad/kvm totalyta	160	160	184	167

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-6 258 638
årets resultat	-2 743 939
Totalt	-9 002 577
Behandlas så att balanseras i ny räkning	-9 002 577
Summa	-9 002 577

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar 

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 054 440	3 919 470
Övriga rörelseintäkter		41 000	3 560
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 095 440	3 923 030
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 245 321	-6 716 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-539 289	-539 289
Summa rörelsekostnader		-5 784 610	-7 255 639
Rörelseresultat		-1 689 170	-3 332 609
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		50 536	97 726
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		266	72 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 092 361	-1 377 155
Summa finansiella poster		-1 041 559	-1 206 934
Resultat efter finansiella poster		-2 730 729	-4 539 543
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 730 729	-4 539 543
Skatter			
Skatt på årets resultat		-13 210	-15 946
Årets resultat		-2 743 939	-4 555 489

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	132 772 479	133 311 768
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		305 879	-
Summa materiella anläggningstillgångar		133 078 358	133 311 768
Summa anläggningstillgångar		133 078 358	133 311 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		711 028	712 241
Övriga fordringar		94 117	110 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 058	57 786
Summa kortfristiga fordringar		883 203	880 764
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 123 021	4 072 486
Summa kortfristiga placeringar		2 123 021	4 072 486
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 224 343	1 950 080
Summa kassa och bank		6 224 343	1 950 080
Summa omsättningstillgångar		9 230 567	6 903 330
SUMMA TILLGÅNGAR		142 308 925	140 215 098

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 318 068	101 746 818
Summa bundet eget kapital		107 318 068	101 746 818
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 258 638	-1 703 149
Årets resultat		-2 743 939	-4 555 489
Summa fritt eget kapital		-9 002 577	-6 258 638
Summa eget kapital		98 315 491	95 488 180
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	42 000 000	42 000 000
Depositioner		92 658	92 658
Summa långfristiga skulder		42 092 658	42 092 658
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		281 810	949 023
Skatteskulder		384 624	371 064
Övriga skulder	6	10 286	3 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 224 056	1 310 940
Summa kortfristiga skulder		1 900 776	2 634 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 308 925	140 215 098

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
<i>Övriga ställda panten och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	<i>Ar</i>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 091 158	2 061 427
Hysesintäkter, bostäder	450 622	494 352
Hysesintäkter, lokaler	1 257 093	1 165 112
Hysesintäkter parkering och garage, ej moms	100 417	36 599
Hysesintäkter parkering och garage, moms	155 150	161 980
	4 054 440	3 919 470

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Uppvärmning	887 505	887 555
El	108 218	108 795
Vatten och avlopp	70 787	72 880
Sophämtning	139 318	149 769
Städning	131 104	113 341
Fastighetskötsel	66 249	70 242
Kabel-TV och Bredband	119 699	67 060
Snöröjning	47 306	54 835
Fastighetsförsäkring	152 839	140 065
Förbrukningsmaterial, fastighet	5 227	24 111
Förbrukningsinventarier, fastighet	26 063	14 234
	1 754 315	1 702 887

Reparationer och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Gård	308 669	354 047
Vatten och avlopp	10 808	24 529
Värme	-	21 256
Tvättstugan	7 002	3 671
Elanläggning	5 632	-
Huskropp	111 064	196 413
	443 175	599 916

Planerade underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elanläggning	1 010 010	2 610 671
Huskropp	1 369 950	324 657
Markanläggning	-	943 554
	2 379 960	3 878 882

Administrativa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kontorsmaterial	3 201	2 132
Telefon och porto	799	266
Datakostnader	119	-
Sammanträdeskostnader	375	7 902
Övriga egna administrationskostnader	375	8 742
Revisionsarvode	11 875	11 875
Kameral förvaltning	116 448	116 512
Bankkostnader	4 816	5 624
Föreningsavgifter	4 950	5 063
Konsultarvoden	306 717	140 886
Lokalhyra	2 000	1 350
Övriga kostnader	36 454	56 494
	488 129	356 846

Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	179 742	177 818
	179 742	177 818

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 714 777	64 714 777
	64 714 777	64 714 777
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 510 009	-970 720
-Årets avskrivning enligt plan	-539 289	-539 289
	-2 049 298	-1 510 009
Redovisat värde vid årets slut	62 665 479	63 204 768

Not 5 Eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	98 884 811	2 862 007	-	-1 703 149	-4 555 489
Upplåtelser	2 834 142	2 737 108			
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-4 555 489	4 555 489
Årets resultat					-2 743 939
Belopp vid årets slut	101 718 953	5 599 115	-	-6 258 638	-2 743 939

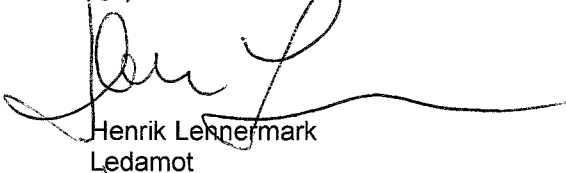
Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	42 000 000	24 000 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		18 000 000
	42 000 000	42 000 000

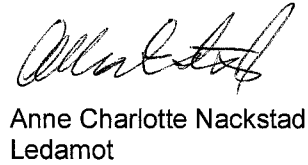
Underskrifter

Ort och datum

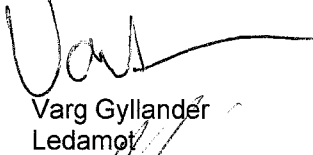
Stockholm 2016-04-04



Henrik Lehnermark
Ledamot



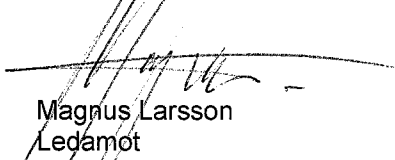
Anne Charlotte Nackstad
Ledamot



Varg Gyllander
Ledamot



Mikael Engström
Ledamot



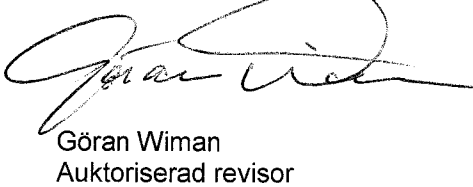
Magnus Larsson
Ledamot

David Lagnetoft
Ledamot



Michael Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2016



Göran Wiman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klädstreet 24
Org.nr. 769614-4075

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klädstreet 24 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 Klädstreet 24 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 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.

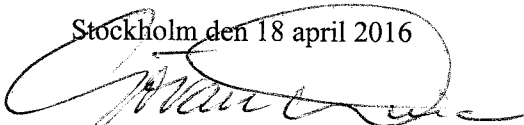
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 18 april 2016



Göran Wiman

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR