

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF SAKFÖRAREN**

769620-9837

Räkenskapsåret

2015

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-11
Underskrifter	11

Styrelsen för BRF SAKFÖRAREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler, till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Styrelsen har löpande haft överläggningar under hand då sådant varit påkallat.

Planerat underhåll på kort till medellång sikt består av: Fasadreparationer. El-renovering. Renovering av entrépartier. OVK-besiktning.

Styrelsen har fortsatt under året att arbetat med att se över och få ner kostnader genom omförhandling av befintliga avtal och lämpliga investeringar.

Den tekniska förvaltningen samt städningen har utförts av Einell Drift & Fastighetsservice AB.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Upplands företagsförvaltning.

Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträden under året.

### *Styrelse*

Under perioden 2015-01-01 - 2015-05-26

Mattias Ahlqvist	Ledamot
Erik Ljones	Suppleant
Markus Nordberg	Ledamot
Karin Schyffert	Suppleant

Under perioden 2015-05-26 - 2015-12-31

Mattias Ahlqvist	Ledamot
Erik Ljones	Ledamot
Markus Nordberg	Ledamot
Karin Schyffert	Ledamot
Susanna Bäckström	Suppleant

### *Valberedning*

Ingen särskild valberedning har utsetts, skriftliga intresseförfrågningar har gått ut till samtliga boenden.

### *Revisor*

Auktoriserad revisor Niklas Feiff.

### *Föreningsfrågor*

Två gemensamma städdagar har genomförts (vår och höst) där flertalet hushåll deltog. Tidigare upstartad trädgårdsgrupp handhaver diverse utemiljö frågor på gårdsytorna m.m.

### ***Fastighet och lägenhetsfördelning***

Fastighetsbeteckningen är Sakföraren 2 med adress Rusthållarvägen 67 75, 128 43 Bagarmossen.

Byggnadsår: 1953

Byggnad: Två st i vinkel sammanbyggda flerfamiljshus av sten i tre våningar, med källare under hela byggnaden bestående av förråd, tvättsuga samt teknikutrymmen.

Tomt:	Tomträtt på ca 2 237 m <sup>2</sup>
	Bostäder 1737m <sup>2</sup>
	<u>Lokaler</u> <u>125m<sup>2</sup></u>
	Totalt 1862m <sup>2</sup>

Fördelning:	6 st 1 rum, pentry toalett
	12 st 2 rum, kök, badrum
	9 st 3 rum, kök, badrum
	3 st 4 rum, kök badrum

Fastigheten består av 30 st lägenheter, 8 st parkeringsplatser samt 1 st kontors/lagerlokal.

Under räkenskapsåret har 27 st lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt.

### ***Försäkring***

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Folksam där bostadsrättstillägg för den enskilde medlemmen är medräknad i föreningsavgiften.

### ***Lägenhetsöverlåtelse***

Under året har 2 st överlåtelse skett då tidigare bostadsrättsinnehavare har överlåtit till ny medlem/medlemmar. Följande lägenheters nummer har bytt medlem/medlemmar: 1013. 1023.

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Genomförd balkongreovering där samtliga balkongplattor och räcken har ersatts med nya.

Nya frånluftsfläktar placering ovan tak, tidigare fläktar på vind har rivits.

Ny fastighetsskötare/teknisk förvaltning har avtalats med start från och med 1/1 2015.

Nytt avtal gällande ekonomisk förvaltning tecknas 1/1 2016.

Föreningen har utökat befintliga föreningslån med 800 000:-. Räntekostnaderna för samtliga lån har sänkts. Totalt har nu föreningen lån på 8 miljoner.

Avgiftshöjningar med 3% från och med 1/1-2015. Inga beslut har ännu fattats för nya höjningar.

### **Medlemsinformation**

- 35 st medlemmar vid räkenskapsårets början.
- 2 st tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
- 3 st avgående medlemmar under räkenskapsåret.
- 34 st medlemmar vid räkenskapsårets slut.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 142	1 109	1 048	988
Resultat efter finansiella poster	-1 536	-392	-712	-512
Soliditet (%)	73	77	77	77

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 116 604
årets förlust	-1 535 770
	<b>-3 652 374</b>

behandlas så att	
omföring till fond för yttre underhåll	19 233
i ny räkning överföres	-3 671 607
	<b>-3 652 374</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Föreningens intäkter	2	1 141 717	1 108 676
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 141 717</b>	<b>1 108 676</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 286 572	-983 423
Övriga externa kostnader	4	-72 280	-110 206
Personalkostnader	5	-40 214	-37 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-166 337	-166 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 565 404</b>	<b>-1 297 032</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 423 686</b>	<b>-188 356</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 084	-206 477
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 084</b>	<b>-203 200</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 535 770</b>	<b>-391 556</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 535 770</b>	<b>-391 556</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 535 770</b>	<b>-391 556</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 012 050	31 178 387
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 012 050</b>	<b>31 178 387</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 012 050</b>	<b>31 178 387</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		41 783	42 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 340	72 240
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>96 123</b>	<b>114 844</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 007 404	1 040 283
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 007 404</b>	<b>1 040 283</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 103 527</b>	<b>1 155 127</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 115 577</b>	<b>32 333 514</b>

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Balansräkning</b>	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 929 075	26 929 075
Fond för yttre underhåll		36 898	17 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 965 973</b>	<b>26 946 740</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 116 604	-1 705 815
Årets resultat		-1 535 770	-391 556
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 652 375</b>	<b>-2 097 371</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 313 598</b>	<b>24 849 369</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 000 000	7 180 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>7 180 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	19 250
Leverantörsskulder		60 988	0
Skatteskulder		82 460	81 470
Övriga skulder	9	58 794	56 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		599 737	146 052
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>801 979</b>	<b>303 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 115 577</b>	<b>32 333 514</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		12 700 000	12 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>12 700 000</b>	<b>12 700 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. För att redovisningen ska vara förenlig med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 har korrigering skett vad beträffar uppställning, indelning och klassificering i poster och delposter i resultaträkningen. Även förändring vad beträffar uppställning och indelning i poster och delposter har skett i vissa noter hänförliga till resultaträkningen. Jämförelseposterna är justerade efter samma princip som innevarande år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	100

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Not 2 Föreningens intäkter

	2015	2014
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	792 324	769 236
Hysesintäkter	175 104	173 823
Hyror parkering	24 300	27 600
Hyror lokaler	122 352	119 952
Övriga intäkter	27 637	18 065
	<b>1 141 717</b>	<b>1 108 676</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
El	20 960	21 327
Värme	260 401	276 911
Vatten och avlopp	42 981	40 566
Fastighetsskatt / fastighetsavgift *	41 620	40 840
Fastighetsförsäkring	39 643	38 087
Kabel-TV	31 676	31 304
Renhållning	27 496	28 413
Städning	33 464	42 000
Fastighetskötsel	68 482	56 059
Rep och underhåll fastighet	303 598	290 618
Reparationer maskiner	6 506	3 142
Reparationer balkonger	1 299 916	0
Renovering/inre fond	0	20 000
Tomtagäld	93 500	87 275
Övr fastighetskostnader	16 329	6 881
	<b>2 286 572</b>	<b>983 423</b>

\*) Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2015 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2015 uppgår till 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2015	2014
Porto, kopior mm	2 411	2 175
Diverse omkostnader	9 119	6 024
Ekonomisk förvaltning	52 625	48 750
Revisionsarvode	8 125	7 938
Konsultarvoden	0	45 319
	<b>72 280</b>	<b>110 206</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner, arvoden och andra ersättningar	30 600	29 400
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 614	7 803
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>40 214</b>	<b>37 203</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2015	2014
Byggnad	17 967 444	17 967 444
Mark	8 849 636	8 849 636
Säkerhetsdörrar	351 125	351 125
Stamrening/ fönsterrening	3 306 090	3 306 090
Markarbeten m.m.	998 212	998 212
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 472 507</b>	<b>31 472 507</b>
Ingående avskrivningar	-294 120	-127 920
Årets avskrivningar	-166 337	-166 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-460 457</b>	<b>-294 120</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 012 050</b>	<b>31 178 387</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 283 000	12 283 000
Taxeringsvärden mark	6 950 000	6 950 000
	<b>19 233 000</b>	<b>19 233 000</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 246 500	3 682 575	17 665	-1 705 815	-391 556
Reservering till yttre fond			19 233	-19 233	
Disposition av föregående års resultat:				-391 556	391 556
Årets resultat					-1 535 770
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 246 500</b>	<b>3 682 575</b>	<b>36 898</b>	<b>-2 116 604</b>	<b>-1 535 770</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut


Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea	2,0500	2015-02-27	0	3 300 000
Nordea	2,0500	2015-02-27	0	3 900 000
Nordea 3978 85 62450	0,0383	2016-02-28	1 000 000	0
Nordea 3978 85 62442	1,0300	2016-02-28	2 000 000	0
Nordea 3978 86 76294	1,6300	2016-02-12	5 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			0	-19 250
			<b>8 000 000</b>	<b>7 180 750</b>
Del som förfaller till betalning senare än 2020-12-31			8 000 000	

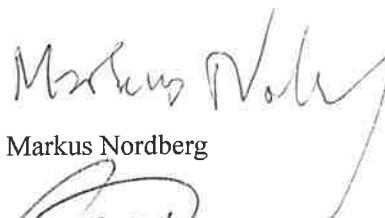
### Not 9 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Preliminärskatt, Styrelsearvoden	9 180	8 820
Deposition	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	9 614	7 803
	<b>58 794</b>	<b>56 623</b>

Stockholm den 29 mars 2016



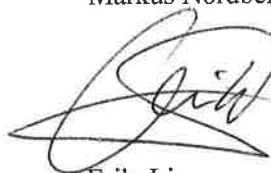
Mattias Ahlqvist



Markus Nordberg



Karin Schyffert



Erik Ljones

Min revisionsberättelse har lämnats 19/4 - 2016



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF SAKFÖRAREN**  
Org.nr 769620-9837

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF SAKFÖRAREN 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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF SAKFÖRAREN 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.

Uppsala den 19/4 2016



Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor