

Bostadsrättsföreningen Cepheus

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för BRF Cepheus får härmed avge
årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Redovisningens innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Tilläggsupplysningar	7 - 10

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Cepheus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015, föreningens 33:a verksamhetsår.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Beth von Schreeb	Ordförande
Ingmar Lönnngren	Ledamot
Camilla Dahlin Andersson	Ledamot
Karl Göran Sörnäs	Suppleant
Christian Carlström	Suppleant

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Huvudansvarig revisor
Perry Göransson	Ordinarie
Margaretha Glock	Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 26 maj 2015.

Av föreningens 67 medlemslägenheter har under året 4 överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 lägenheter och 20 lokaler. Ytterligare 5 lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är medlem i Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC, Fastighetsägarna Stockholm AB samt Samverkan för Gamla Stan.

Arvoden har utgått till styrelsen med 1 basbelopp och till internrevisorn med 4 000:-.

Förvaltningen

Savills Förvaltning AB sköter såväl kameral som teknisk förvaltning.
För gårdens skötsel har, förutom medlemmarnas egna insatser, PB Mark & Miljö AB anlitats.
Åkerlunds Fastighetsservice AB har ansvarat för fastighetsskötseln.
Active Clean AB utför trappstädningen.

För jourtjänsten under kvällar och helger har anlitats Jourmontör Securitas Sverige AB.

Under 2015 har föreningen investerat i två nya fjärrvärmecentraler för Svartmangatan och Kindstugatan installationen var klar kvartal 2, 2015. Investeringen har uppgått till 936 Tkr.
Fönsterrenoveringen på Svartmangatan, Köpmangatan och Kindstugatan har genomförts till en kostnad på ca: 1 250 Tkr.
Taken har målats på Köpmangatan 7, 9 och 11 till en kostnad av ca: 200 Tkr.
På Köpmangatan 5 har gårdsfasaden renoverats och omfärgats till en kostnad av ca: 355 Tkr
Besikningsanmärkningar kommer utföras 2016.
Föreningen har också köpt nya enhetliga porttavlor till alla 10 portar till en kostnad av 170 Tkr.

Förvaltningen (fortsätter)

Utöver ovan nämnda insatser har mindre underhållsarbeten genomförts fortlöpande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 107 600 000 kronor varav 91 000 000 kronor avser bostäder och 16 600 000 kronor avser lokaler.

Nytt taxeringsbeslut kommer under 2016.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	År	År	År	År
	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 020	3 976	3 876	3 813
Resultat efter finansiella poster	-956	-114	619	-3
Soliditet (%)	8,7%	15,4%	20,8%	12,0%

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-9 465 429
Årets resultat	-956 470
Kronor	-10 421 899

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning

Överförs till yttre fond	322 800
Att i ny räkning överföres	-10 744 699
Kronor	-10 421 899

Beträffande föreningens verksamhet i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, samt tillhörande kommentarer.

Bostadsrättsföreningen Cepheus

Org. nr. 716417-9199

RESULTATRÄKNING	NOT	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 974 945	3 918 001
Övriga rörelseintäkter		45 450	58 461
Summa rörelseintäkter		4 020 395	3 976 462
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-4 143 225	-3 128 917
Övriga externa kostnader		-470 152	-447 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-262 337	-273 978
Summa rörelsekostnader		-4 875 715	-3 850 200
RÖRELSERESULTAT		-855 320	126 262
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	250	194
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-101 400	-240 241
Summa finansiella poster		-101 150	-240 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-956 469	-113 786
ÅRETS RESULTAT		<u>-956 469</u>	<u>-113 786</u>

BALANSRÄKNING	NOT	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		12 525 012	11 652 380
Maskiner och inventarier		-	166 376
Pågående arbete		-	32 250
Summa materiella anläggningstillgångar		12 525 012	11 851 005
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Övriga långfristiga fordringar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 528 512	11 854 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 344	-
Övriga fordringar		-	188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	151 901	117 964
Summa kortfristiga fordringar		159 245	118 152
Kassa och bank			
Kassa och bank		254 707	1 526 629
Summa kassa och bank		254 707	1 526 629
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		413 952	1 644 781
SUMMA TILLGÅNGAR		12 942 463	13 499 286



BALANSRÄKNING	NOT	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		6 179 112	6 179 112
Upplåterlseavgifter & kapitaltillskott		2 627 731	2 627 731
Fond för yttre underhåll		2 732 123	2 409 323
B.A Danellii fond		5 450	5 450
Summa bundet eget kapital		11 544 416	11 221 616
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-9 465 429	-9 028 843
Årets resultat		-956 469	-113 786
Summa fritt eget kapital		-10 421 898	-9 142 629
SUMMA EGET KAPITAL		1 122 518	2 078 987
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 310 000	10 310 000
Övriga skulder		125 096	125 096
Summa långfristiga skulder		10 435 096	10 435 096
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		473 960	252 150
Övriga skulder		177 473	2 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	733 416	538 257
Summa kortfristiga skulder		1 384 849	792 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 942 463</u>	<u>13 306 553</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		10 859 800	10 859 800
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 för mindre ekonomiska föreningar.

Det är andra året som BFNAR 2009:1 tillämpas.

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där ej annat anges i efterföljande noteringar.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Hysesintäkterna redovisas i den period som uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader samt om- och tillbyggnader avskrivs med 1%.
Stamrening avskrivs med 2,5%.

Maskiner och inventarier avskrivs med en procentsats motsvarande 20% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och Bokföringsnämndens allmänna råd. I resultatdispositionen framgår att avsättning görs med f.n. 322.800 kr/år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur det egna kapitalet vid årets slut förhåller sig till balansomslutningen.

Not 2	Årsavgifter, hyror mm	År 2015-12-31	År 2014-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 363 584	2 363 585
	Hyror bostäder	170 616	164 160
	Hyror lokaler momspliktiga	119 832	131 635
	Hyror lokaler momsfria	1 311 913	1 249 871
	P-platser momsfria	9 000	8 750
	Övriga inäkter	45 449	58 461
		<u>4 020 395</u>	<u>3 976 462</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Driftkostnader	År 2015-12-31	År 2014-12-31
Driftkostnader	1 434 007	1 389 275
Reparationer och underhåll	2 455 726	1 489 669
Fastighetsskatt	253 490	249 973
	<u>4 143 223</u>	<u>3 128 917</u>
Not 4 Övriga ränteintäkter	År 2015-12-31	År 2014-12-31
Övriga ränteintäkter	250	194
	<u>250</u>	<u>194</u>
Not 5 Finansiella poster	År 2015-12-31	År 2014-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-101 212	-240 227
Räntekostnader ej avdragsgilla	-188	-14
	<u>-101 400</u>	<u>-240 241</u>
Not 6 Byggnader	År 2015-12-31	År 2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 986 650	12 771 935
Årets anskaffningar	1 134 969	214 715
Utgående anskaffningsvärde	<u>14 121 619</u>	<u>12 986 650</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 663 479	-7 409 461
Årets avskrivningar	-262 337	-254 018
Utgående avskrivningar	<u>-7 925 816</u>	<u>-7 663 479</u>
Utgående planenligt restvärde	6 195 803	5 323 171
Taxeringsvärdet byggnad	49 600 000	49 600 000
Mark	År 2015-12-31	År 2014-12-31
Anskaffningsvärde	6 329 209	6 329 209
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>6 329 209</u>	<u>6 329 209</u>
Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	214 209
Anskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>-</u>	<u>214 209</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-194 249
Årets avskrivningar	-	-19 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-</u>	<u>-214 209</u>
Utgående redovisat värde	0	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Finansiella anläggningstillgångar	År 2015-12-31	År 2014-12-31
	Insats SBC	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 8	Förutbet.kost och uppl. Intäkt.	År 2015-12-31	År 2014-12-31
	Förvaltningsarvode	62 595	61 361
	Försäkring	35 786	34 888
	Medlemskap borätterna	6 980	-
	Kabel-TV	46 540	21 715
		151 901	117 964

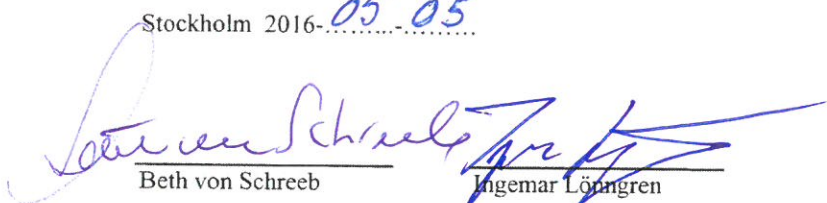
Not 9	Förändring i eget kapital	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
		Inbetalda insater	Upplåtelse-avgift	B.A Danills Fond för yttre rep	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	6 179 112	2 627 731	5 450	2 409 323	-9 028 843	-113 786
	Resultatdisp. enl. föreningsstämman	-	-	-	-	-113 786	113 786
	Avsättning yttre fond	-	-	-	322 800	-322 800	-
	Årets resultat	-	-	-	-	-	-956 470
	Eget kapital 2015-12-31	6 179 112	2 627 731	5 450	2 732 123	-9 465 429	-956 470

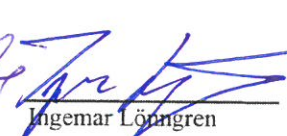
Not 10	Övriga skulder till kreditinstitut	År 2015-12-31	År 2014-12-31
	Ränta per 2015-12-31		
	Skulder till kreditinstitut	0,888%	3 100 000
	Skulder till kreditinstitut	0,948%	7 210 000
	Lån från medlemmar		125 096
			10 435 096
			10 435 096

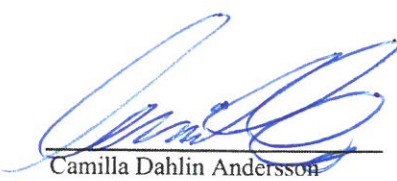
Not 11	Upplupna kostnad. & förutbet intäkt.	År 2015-12-31	År 2014-12-31
	Förskottshyror	367 506	276 176
	Övriga interimskulder	365 910	262 081
		733 416	538 257

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2016-05-05

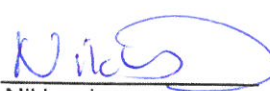

Beth von Schreeb

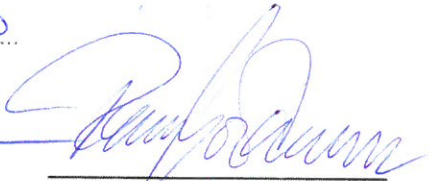

Ingemar Lönngrén


Camilla Dahlin Andersson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits.

Stockholm 2016 - 05 - 10


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Perry Göransson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cepheus, org. nr 716417-9199

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cepheus 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cepheus 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 bostadsrättslagen, 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 2016-05-10


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor


Perry Göransson