allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Eken nr 14

702000-4367

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Eken nr 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att iupplåta bostäder för permanent boende med nyttjande åt medlemmar utan begränsning till tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 maj 2013.

Föreningens byggnad och tomträtt
Föreningen förvärvade fastigheten Taptot 3 i Stockholms kommun den 29 maj 1934.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 31 bostadsrätter samt tre lokaler. Den totala boytan är 1 779 kvm och lokalytan 142 kvm Föreningen disponerar inga parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:
13 st 1 rum och kök
13 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen debiteras full kommunal fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 42 473 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 400 000 kr och markvärde 18 073 000 kr. Värdeår är 1934.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet löper årsvis med senast uppsägningsdatum den 30 juni för nästkommande år.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	10 798	0
Trädgårdsskötsel	1 658	0
Städ	35 971	0
Snöröjning/sandning	4 762	0
Hisskostnader	463 318	0
Värmeinstallation	399 688	0
Reparationer	112 404	0
Trädgård och utemiljö	17 250	0
El	33 681	0
Värme	272 503	0
Vatten och avlopp	39 482	0
Avfallshantering	45 329	0
Försäkringskostnader	24 944	0
Kabel-tv	31 536	0
Teknisk förvaltning	4 688	0
Besiktningskostnader	6 262	0
Lokalhyra	4 763	0
Förbrukningsinventarier	4 594	0
Förbrukningsmaterial	2 863	0
Kommunal fastighetsavgift	37 727	37 510
Fastighetsskatt	10 730	10 730
	1 564 951	**48 240**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Porto	2 049	0
Föreningsgemensamma kostnader	4 999	0
Revisionsarvode	10 625	0
Ekonomisk förvaltning	52 000	0
Bankkostnader	6 740	0
Underhållsplan	17 796	0
Övriga poster	9 131	1 104 097
Redovisningsarvode	47 813	0
	151 153	**1 104 097**

Not 4 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	4 402 222	4 402 222
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 402 222**	**4 402 222**
Ingående avskrivningar	-2 011 378	-1 936 286
Årets avskrivningar	-75 093	-75 092
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 086 471**	**-2 011 378**
Ingående uppskrivningar byggnad	1 508 250	1 508 250
Uppskrivningar årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets nedskrivning byggnad	-25 640	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar byggnad	**1 482 610**	**1 508 250**
Redovisat värde mark	26 873 274	26 873 274
Utgående värde mark	**26 873 274**	**26 873 274**
Utgående redovisat värde	**30 671 635**	**30 772 368**
Taxeringsvärden byggnader	18 073 000	18 073 000
Taxeringsvärden mark	24 400 000	24 400 000
	42 473 000	**42 473 000**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 625	192 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**192 625**	**192 625**
Ingående avskrivningar	-192 625	-192 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-192 625**	**-192 625**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 6 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	4 013	0
Skattekonto	5 298	1 184
Övriga poster	0	28 859
Avräkningskonto förvaltare	1 072 962	0
	1 082 273	**30 043**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	6 248	0
Förutbetald kabel-tv avgift	7 886	7 793
Förutbetalt drift och underhåll	7 892	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 969	0
	34 995	**7 793**

Not 8 Eget kapital

	Medlems insatser	Uppskrivnings fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 340	29 889 774	73 688	-2 429 232	-274 633
Nedskrivning byggnad				-25 640	
Disposition av föregående års resultat:				-274 633	274 633
Årets resultat					-804 704
Belopp vid årets utgång	**126 340**	**29 889 774**	**73 688**	**-2 729 505**	**-804 704**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	4,47	2016-01-30	2 278 959	2 278 959
Stadshypotek	3,35	2018-01-30	2 278 959	2 278 969
			4 557 918	**4 557 928**

allabrf.se

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	29 702	29 702
Förutbetalda avgifter och hyror	297 920	293 415
Beräknat arvode för revision extern	11 000	11 000
Upplupet vatten	3 546	0
Upplupet el	3 525	5 054
Upplupet värme	40 135	39 144
Upplupet renhållning	3 547	478
Upplupet hissutgift	26 478	0
	415 853	**378 793**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 23/03 - 2015

Åsa Forseke
Ordförande

Hanne Secher

Anders Borgcrantz

David Sjöborg

Monica Björnberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/03 - 2015

Elias Nesru
Revisor
Borevision AB

allabrf.se

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eken nr 14, org.nr.702000–4367

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eken nr 14 för år 2014.

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 2014 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 Eken nr 14 för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24/3 - 2015

Elias

.....

Elias Nesru
BoRevision AB

Ekonomisk plan
Styrelsens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 10 mars 1989.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 533 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde enligt stadgar. Under de två senaste verksamhetsåren har underhåll och investeringar för mer än 1 000 tkr genomförts varför inga avsättningar görs till yttre fond utöver det som stipuleras i stadgarna. Därutöver bedömer styrelsen också, med beaktande av fastighetens mycket låga belåningsgrad, att det ej föreligger skäl till ytterligare avsättningsbehov.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse
Styrelsen höll sin ordinarie föreningsstämma den 9 april 2014. Följande ledamöter valdes:

Ledamöter	Åsa Foseke
	Monica Björnberg
	Kerstin Burén
	Kajsa Falkner
	Per Winqvist
Suppleant	Britt Ziesemer
	Malin Vaher
	David Sjöborg

Efter extra stämma den 8 december 2014 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ledamöter	Åsa Foseke	ordförande
	Monica Björnberg	
	Anders Borgcrantz	
	David Sjöborg	
	Hanne Secher	
Suppleanter	Georgina Forhammar McEwan	
	Madeleine von Braun	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer
Elias Nesru
Borevision AB

Valberedning
Charlotte Secher
Georgina Fornhammar Mc Ewan

Sammankallande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Utförda underhållsåtgärder under 2014
Investeringar;
Investering av hissen har genomförts efter upphandling och konsulthjälp för att ta fram rätt leverantör.
Merparten är bytt utom hisskorgen.
Installation av styrreglering i undercentralen och genomgång av samtliga termostater i fastigheten, tryckpumpstegring och OTC.

Övrigt;
Renoveringar i badrum och kök har gjorts i tre lägenheter.
Stamspolning i samtliga lägenheter
Underhållsplan har tagits fram samt att den kompletterats med pris för byte till säkerhetsdörrar för alla lägenheter
Hissen har vid ett flertal tillfällen stannat. Ett magnetlås har kompletterats och numera fungerar hissen tillfredställande.
Ljudproblem i viss lägenhet har efterforskats. Olika insatser har genomförts.
Vindsstädning har utförts.
Översyn av stadgar pågår.
Ny hemsida; https://egrannar.se/brfeken14
Nya cykelställ inköpta och utställda
Klottersanering har utförts.

Planerade underhåll under nästkommande år
Planerat underhåll avseende 2015 är i allt väsentligt utfört 2014 varför inga ytterligare åtgärder planeras nästkommande år.

elias

Förändring av likvida medel	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	1 164 303	1 164 464
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 849 070	-1 364 005
Likvida medel från den löpande verksamheten	**-684 767**	**-199 541**
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	246 723	78 587
Årets amorteringar	-10	0
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	**-438 055**	**-120 954**
Likvida medel vid årets början	1 513 672	1 634 626
Likvida medel vid årets slut	1 075 617	1 513 672

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 35 (35) medlemmar. En överlåtelse har skett till ett pris av 75 895 kronor per kvm. Uthyrning av lägenheter i andra hand har godkänts av styrelsen för fyra bostadsrättsinnehavare.

Flerårsöversikt	**2014**	**2013**
Belopp i tkr om inget annat anges		
Nettoomsättning	1 164	1 164
Resultat efter finansiella poster	-805	-273
Resultat exklusive avskrivningar	-730	-200
Soliditet (%)	83,53	84,55
Fastighetslån, kronor per kvm	2 562	2 562
Årsavgifter, kronor per kvm	533	533

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 (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

allabrf.se

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 729 505
årets förlust	-804 704
	-3 534 209

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	4 992
i ny räkning överföres	-3 539 201
	-3 534 209

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 164 304	1 164 464
Summa rörelseintäkter		**1 164 304**	**1 164 464**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 564 951	-48 240
Övriga externa kostnader	3	-151 153	-1 104 097
Personalkostnader och arvoden		0	-2 375
Avskrivningar	4	-75 093	-75 092
Summa rörelsekostnader		**-1 791 197**	**-1 229 804**
Rörelseresultat		**-626 893**	**-65 340**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		884	8 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 695	-215 470
Summa finansiella poster		**-177 811**	**-207 301**
Resultat efter finansiella poster		**-804 704**	**-272 641**
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	-1 992
Summa bokslutsdispositioner		**0**	**-1 992**
Årets resultat		**-804 704**	**-274 633**

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	30 671 635	30 772 368
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 671 635**	**30 772 368**
Summa anläggningstillgångar		**30 671 635**	**30 772 368**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	66 200
Övriga fordringar	6	1 082 273	30 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 995	7 793
Summa kortfristiga fordringar		**1 117 268**	**104 036**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 656	1 513 672
Summa kassa och bank		**2 656**	**1 513 672**
Summa omsättningstillgångar		**1 119 924**	**1 617 708**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 791 559**	**32 390 076**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 340	126 340
Uppskrivningsfond		29 889 774	29 889 774
Reservfond		0	14 500
Fond för yttre underhåll		73 688	59 188
Summa bundet eget kapital		**30 089 802**	**30 089 802**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 729 505	-2 429 232
Årets resultat		-804 704	-274 633
Summa fritt eget kapital		**-3 534 209**	**-2 703 865**
Summa eget kapital		**26 555 593**	**27 385 937**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 557 918	4 557 928
Summa långfristiga skulder		**4 557 918**	**4 557 928**
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		0	27
Övriga skulder		0	24 518
Leverantörsskulder		262 195	42 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	415 853	378 793
Summa kortfristiga skulder		**678 048**	**446 211**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 791 559**	**32 390 076**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 800 000	4 800 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	66 år
Fastighetsförbättringar	40 och 10 år

Föreningens fond för yttre underhåll
Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på förenings-stämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	942 540	942 540
Hyror lokaler	209 959	209 959
Övriga objekt	11 805	11 965
	1 164 304	**1 164 464**