

Årsredovisning
för
Brf Essingestupet 18
716417-7466

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Essingestupet 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 1984-11-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Essingestupet 18 byggdes 1940 och har värdeår 1958. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 205 kvm varav 932 kvm utgör lägenhetsyta och 273 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 155 kvm. Marken till fastigheten innehåller äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Arén & Partners.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådtrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Driftia AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fönsterrenovering avslutades under räkenskapsåret.

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>	
Stambyte	2010	
Markanläggning	2012	
Fönster	2014	
<i>Planerad åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kostnad</i>
Renovera putsen efter fönsterrenovering	2015	ca 100 kkr
Porten till uppgång nr 30 måste lagas	2015	ca 75 kkr

Medlemsinformation

Fastigheten består av 15 st medlemslägenheter varav 3 st har överlåtits under året. Föreningen har också 1 st bostadsrättslokal.

Föreningen upplåter med hyresrätt 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
303 Kafé och butik	115 kvm	2015-06-20
301 Butik - Blomsterhandel	46 kvm	2016-09-30
302 Butik Ateljé	32 kvm	2016-04-01

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Björn Paakinen	Ordförande
Kerstin Lundqvist	Kassör
Alfred Sandström	Sekreterare
Lena Vannesjö	Ledamot
Anna Hamrén	Suppleant
Piao Xu	Suppleant

Revisor har varit Johan Falk.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj (Extra stämma hölls den 26:e januari 2014). I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Björn Paakinen, Lena Vannesjö och Kerstin Lundqvist.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 18 088 000 kr varav 8 818 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 16 200 000 kr samt lokaler 1 888 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	990 538	974 353	961 226	845 958
Resultat efter finansiella poster	-735 330	111 753	-289 188	-202 676
Soliditet (%)	13	11	10	10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	744	744	744	677
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 356	6 362	6 366	6 917
Elkostnad/kvm totalyta	12	14	14	33
Värmekostnad/kvm totalyta	198	211	210	160
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	25	24	33
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	5	5	5	5

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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-758 524
reservering fond yttre underhåll	-6 150
årets förlust	-735 330
	-1 500 004

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 500 004
--	------------

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	990 538	974 353
Summa rörelseintäkter		990 538	974 353
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 338 390	-494 235
Övriga externa kostnader	3	-79 796	-70 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-165 885	-165 885
Summa rörelsekostnader		-1 584 071	-730 353
Rörelseresultat		-593 533	244 000
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 552	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 331	-132 481
Summa finansiella poster		-139 779	-132 247
Resultat efter finansiella poster		-733 312	111 753
Resultat före skatt		-733 312	111 753
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 018	0
Årets resultat		-735 330	111 753

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	5 808 855	5 974 740
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	36 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 808 855	6 010 740
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		5 809 955	6 011 840
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 740	6 451
Övriga fordringar		105 066	106 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	17 435	17 927
Summa kortfristiga fordringar		141 241	130 741
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		372 726	716 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		420 904	687 042
Summa omsättningstillgångar		934 871	1 533 783
SUMMA TILLGÅNGAR		6 744 826	7 545 623

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 453 709	1 453 709
Fond för yttre underhåll		196 235	190 085
Summa bundet eget kapital		1 649 944	1 643 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-764 674	-870 277
Årets resultat		-735 330	111 753
Summa fritt eget kapital		-1 500 004	-758 524
Summa eget kapital		149 940	885 270
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 432 200	6 438 450
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-5 000	-5 000
Summa långfristiga skulder		6 427 200	6 433 450
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		5 000	5 000
Förskott från kunder		0	1 630
Leverantörsskulder		50 940	113 646
Övriga skulder		9 765	-106
Förutbetalda avgifter och hyror		46 032	58 529
Upplupna kostnader	8	55 949	48 204
Summa kortfristiga skulder		167 686	226 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 744 826	7 545 623
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 453 450	6 453 450
Summa ställda säkerheter		6 453 450	6 453 450
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-733 312	111 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		165 885	165 885
Betald skatt		-721	-5 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-568 148	271 839
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-12 289	6 451
Förändring av kortfristiga fordringar		492	-4 513
Förändring av leverantörsskulder		-62 706	7 450
Förändring av kortfristiga skulder		3 489	-1 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-639 162	279 541
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-36 000
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar		36 000	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		343 274	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		379 274	-36 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-6 250	-3 750
Årets kassaflöde		-266 138	239 791
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		687 042	447 251
Likvida medel vid årets slut		420 904	687 042

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,30 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %
Stambyte	2,00 %
Tvättstuga	2,00 %
Markanläggning	10,00 %

Not 1

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	699 123	699 123
Årsavgifter lokaler, moms	53 684	53 684
Hysesintäkter lokaler, moms	236 072	221 520
Öres- och kronutjämning	30	26
Övriga rörelseintäkter	1 630	0
	990 539	974 353

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	27 598	26 925
Trädgårdsskötsel	0	0
Snöröjning/sandning	0	0
Städning grundavtal	0	0
Sotning	9 965	0
Övr. besiktning./kontroller	6 590	0
Hyseslokal	5 974	0
Tvättstuga	27 793	2 938
Trapphus	0	3 310
Källarutrymme	466	0
VA	0	23 795
Värme	2 116	4 143
El	0	12 273
Portar	0	4 746
Tak	12 564	33 357
Fasader	0	6 245
Fönster	889 295	0
Balkonger	0	11 934
Gård	1 225	2 200
Elavgifter	14 952	16 795
Uppvärmning	239 020	254 297
Vatten	32 816	29 849
Sophämtning	9 898	9 100
Grovsopor	4 326	3 580
Fastighetsförsäkring	16 657	15 718
Kabel-tv	0	-4 000
Fastighetsskatt	18 880	18 880
Kommunal fastighetsavgift	18 255	18 150
	1 338 390	494 235

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	4 189	1 372
Förbrukningsmaterial	3 563	2 679
Administration, kontorsmateriel	900	1 379
Styrelseomkostnader	6 393	5 347
Möteskostnader	0	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	37 393	36 663
Extradedb. ekonomisk förvaltn.	1 149	4 845
Konsultarvoden	0	9 815
Bankkostnader	1 724	2 374
Juridisk konsultation	15 514	0
Medlems- och föreningsavgifter	8 780	4 180
Trivselkostnader	190	1 579
	79 795	70 233

Not 4 Byggnad

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 102 080	7 066 080
Inköp		36 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 102 080	7 102 080
Ingående avskrivningar	-1 931 339	-1 765 454
Årets avskrivningar	-201 885	-165 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 133 224	-1 931 339
Utgående redovisat värde	4 968 856	5 170 741
Taxeringsvärden byggnader	9 270 000	9 270 000
Taxeringsvärden mark	8 818 000	8 818 000
	18 088 000	18 088 000
Bokfört värde byggnader	4 968 856	5 170 741
Bokfört värde mark	840 000	840 000
	5 808 856	6 010 741

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	5 659	5 338
Förutbetalt vatten	2 536	2 912
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 238	9 677
	17 433	17 927

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 453 709	190 085	-870 277	111 753
Reservering yttre fond		6 150	-6 150	
Reservering balkongfond			111 753	-111 753
Årets resultat				-735 329
Belopp vid årets utgång	1 453 709	196 235	-764 674	-735 329

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,95	3 mån	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2,18	3 mån	266 100	266 100
Stadshypotek	2,18	3 mån	479 300	479 300
Stadshypotek	1,18	30 dagar	477 500	483 750
Stadshypotek	2,18	3 mån	209 300	209 300
Stadshypotek	1,83	3 mån	2 500 000	2 500 000
			6 432 200	6 438 450
Kortfristig del av långfristig skuld			5 000	5 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	14 484	12 581
Upplupen kostnad el	1 596	1 324
Upplupen kostnad värme	39 869	34 300
	55 949	48 205

Stockholm / 2015

Björn Paakkinen
Ordförande

Kerstin Lundqvist
Kassör

Alfred Sandström
Sekreterare

Lena Vannesjö
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats / 2015

Johan Falk
Revisor