

# **Årsredovisning**

**för**

## **Bostadsrättsföreningen Bråviken 2**

769609-3454

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bråviken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Som ordförande i Brf Bråviken 2 vill jag framföra ett stort tack till styrelsen för år 2014.

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan tidsbegränsning.

#### **Föreningens verksamhet**

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Stockholm Bråviken 2, som består av 24 st lägenheter varav 23 st upplåtes med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt samt 2 lokaler som uthyres.

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

#### **Sammanträden**

Föreningens årsstämma hölls den 2 juni 2014.

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten samt ett antal diskussioner per e-post och telefon.

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

Föreningen har genomfört två städdagar. En på hösten, och en på våren.

Fastighetens elsystem har renoverats. Takbrygga och elslingor i hänggrännor och stuprör har installerats.

Fastighetens skick och funktion har besiktigats av Densia AB. Med besiktningen som grund har styrelsen arbetat med en kort- och långsiktig underhållsplan av fastigheten.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 (22) st. Under året har 4 st lägenheter överlåtits.

Föreningen har även sålt en av hyreslägenheterna.

#### **Styrelsens medlemmar under året har varit:**

Ordförande	Gösta Tjädersten
Ledamot	Anders Thorgren
Ledamot	Christina Sundin
Ledamot	Neil Nolan
Suppleant	Dan Edbom
Suppleant	Karl Mellqvist
Suppleant	Sofia Lindgren

#### **Revisor**

Föreningens revisor har under året varit Lena Gustavsson, Allegretto Revision AB.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 106	1 106	1 083	1 051
Resultat efter finansiella poster	-183	-131	-221	-270
Soliditet (%)	56	49	44	45

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 160 403
årets förlust	-183 209
	<b>-3 343 612</b>

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	49 824
i ny räkning överföres	-3 393 436
	<b>-3 343 612</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2014-12-31</b>	<b>-2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 106 196	1 105 982
Övriga rörelseintäkter		5 085	1 335
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 111 281</b>	<b>1 107 317</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-703 007	-590 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-309 008	-286 588
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 012 015</b>	<b>-877 076</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>99 266</b>	<b>230 241</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 475	-361 258
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-282 475</b>	<b>-357 338</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-183 209</b>	<b>-127 097</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-183 209</b>	<b>-127 097</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-183 209</b>	<b>-127 097</b>



## Balansräkning

Not  
1

2014-12-31

2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	19 051 939	18 668 368
Inventarier, verktyg och installationer	5	33 809	48 752
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 085 748</b>	<b>18 717 120</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 085 748</b>	<b>18 717 120</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 088 000	0
Övriga fordringar		3 200	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 548	23 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 121 748</b>	<b>23 566</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		780 508	2 072 811
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 902 256</b>	<b>2 096 377</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

21 988 004 20 813 497

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 302 441	13 031 841
Fond för yttre underhåll		358 121	308 297
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 660 562</b>	<b>13 340 138</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 160 403	-2 983 482
Årets resultat		-183 209	-127 097
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 343 612</b>	<b>-3 110 579</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 316 950</b>	<b>10 229 559</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 322 663	10 359 365
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		36 070	36 070
Leverantörsskulder		52 899	11 015
Skatteskulder		65 048	69 280
Övriga skulder		7 900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	186 474	108 208
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>348 391</b>	<b>224 573</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 988 004</b>	<b>20 813 497</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		10 540 000	10 540 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>10 540 000</b>	<b>10 540 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</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*.

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### 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 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	912 630	868 466
Hysesintäkter bostäder	108 002	167 164
Hysesintäkter lokaler	65 764	56 352
Hysesintäkter parkeringsplatser	19 800	14 000
	<b>1 106 196</b>	<b>1 105 982</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Elavgifter för belysning	20 463	21 544
Värme	244 792	265 983
Vatten och avlopp	25 013	17 044
Fastighetskatt	32 608	32 440
Renhållning och städning	53 381	44 934
Reparation och underhåll	134 920	20 451
Tvättstuga o gård	1 563	1 650
Förvaltningskostnader	57 000	57 000
Tomträttsarrende	67 750	61 800
Försäkringspremie	19 623	19 387
Revisionsarvode	14 375	14 375
Konsultarvoden	3 625	5 750
Serviceavgift branschorganisation	4 101	4 388
Kabel TV-avgift	6 228	6 227
Övriga kostnader	17 565	17 515
	<b>703 007</b>	<b>590 488</b>



**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 124 489	21 124 489
Inköp	677 636	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 802 125</b>	<b>21 124 489</b>
Ingående avskrivningar	-2 456 121	-2 184 476
Årets avskrivningar	-294 065	-271 645
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 750 186</b>	<b>-2 456 121</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 051 939</b>	<b>18 668 368</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 460 000	10 460 000
Taxeringsvärden mark	9 480 000	9 480 000
	<b>19 940 000</b>	<b>19 940 000</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	149 432	149 432
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 432</b>	<b>149 432</b>
Ingående avskrivningar	-100 680	-85 737
Årets avskrivningar	-14 943	-14 943
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-115 623</b>	<b>-100 680</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 809</b>	<b>48 752</b>

### Not 6 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse- avgift	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 786 269	1 245 572	308 297	-2 983 482	-127 097
Försäljning av lägenhet	1 765 672	504 928			
Disposition av föregående års resultat				-127 097	127 097
Avsättning fond yttre underhåll			49 824	-49 824	
Årets resultat					-183 209
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 551 941</b>	<b>1 750 500</b>	<b>358 121</b>	<b>-3 160 403</b>	<b>-183 209</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
SBAB aktuell ränta 2,85%	0	2 887 849
SBAB aktuell ränta 2,85%	0	2 954 296
SBAB aktuell ränta 4,41%	0	968 717
SBAB aktuell ränta 4,73%	2 000 000	2 000 000
SBAB aktuell ränta 2,85%	0	497 707
SBAB aktuell ränta 2,94%	0	987 044
SBAB aktuell ränta 2,86%	0	99 822
Swedbank aktuell ränta 1,99%	3 400 000	0
Swedbank	3 958 733	0
varav kortfristig del	-36 070	-36 070
	<b>9 322 663</b>	<b>10 359 365</b>


**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Betalda hyror och årsavgifter för januari 2014	78 003	54 679
Fjärrvärme	64 481	37 621
Beräknat arvode för bokslut och revision	15 750	15 750
Upplupna utgiftsräntor	28 240	0
	<b>186 474</b>	<b>108 050</b>


Stockholm *29 maj 2015*



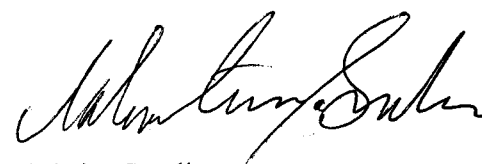
Gösta Tjädersten



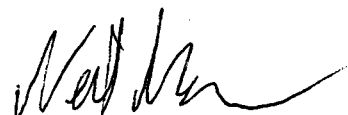
~~Erik Marklund~~ Karl Mellqvist



Anders Thorgren




Christina Sundin



Neil Nolan

Min revisionsberättelse har lämnats *29 maj 2015*



Lena Gustavsson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bråviken 2  
Org.nr 769609-3454

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bråviken 2 för räkenskapsåret 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 2014-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bråviken 2 för räkenskapsåret 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 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 revisionsd 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.

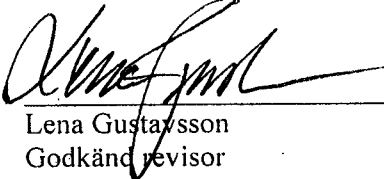
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 29 maj 2015



---

Lena Gustavsson  
Godkänd revisor