

Årsredovisning

Brf Vänskapen 49

769608-8611

Styrelsen för Brf Vänskapen 49 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 9
- Underskrifter	10

MF
Pfr
NLL

Verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Allmänt

Föreningen bildades den 12 oktober 2002 och registrerades den 16 oktober 2002. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 16 februari 2007. Överlåtandet av fastigheten skedde den 1 mars 2007.

Fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Essingestupet 12 i Stockholms län. Fastigheten är ursprungligen uppförd år 1944 och totalrenoverad år 2005 med nya stammar för el, vatten och avlopp. Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Brandkontoret.

Styrelse

Mikael Rosin	Ordförande
Peder Svensson	Ledamot
Jesper Altrén	Ledamot (eget utträde den 2 november 2014 p.g.a. avflyttning)
Mikael Kjellander	Suppleant
Mats Winberg	Suppleant

Revisor

Per Lindblom, Revisionsbyrån Allians Stockholm.

Valberedning

Valberedning har varit Jesper Altrén (t.o.m. den 2 november 2014 p.g.a. avflyttning), Mikael Kjellander och Karolina Siemaszko.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit åtta protokollförda möten, varav ett konstituerande.

Fördelning av lägenheterna

Föreningen har 13 medlemslägenheter: 7 st 2 rok om 47 kvm och 6 st 2 rok om 50 kvm. Vidare finns en hyresrätt på 3 rok om 60 kvm.

he
PS
MK

Väsentliga händelser

- Under 2014 har fyra lägenhetsöverlåtelser skett.
 - Lägenhet 1303; kontraktsdatum 2014-03-19 med tillträdesdag 2014-06-12
 - Lägenhet 1304; kontraktsdatum 2014-04-09 med tillträdesdag 2014-06-25
 - Lägenhet 1103; kontraktsdatum 2014-08-14 med tillträdesdag 2014-09-12
 - Lägenhet 1202; kontraktsdatum 2014-09-09 med tillträdesdag 2014-12-09
- Under året har 100.000 (Etthundratusen) kronor amorterats på föreningens lån med rörlig ränta (3 månader), som togs upp vid tillträdet den 1 mars 2007.
- Sotning av imkanaler och OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under maj 2014 med godkänt resultat. Arbetet har utförts av HOIST Energy JOVENT.
- Under maj 2014 har tillsynsbesök genomförts av Miljöförvaltningen, Stockholms Stad. Miljöförvaltningen bedömde att föreningen har goda förutsättningar att bedriva en fungerande egenkontroll.
- Översyn/statuskontroll av maskinparken i tvättstugan har genomförts under juni 2014. Samtliga maskiner är i god kondition enligt utlåtande från Fastighetsägarna vitavaruservice, som har utfört arbetet.
- Ledamot Jesper Altrén har den 2 november 2014 lämnat in skriftligt besked om eget utträde ur styrelsen.

Förvaltning

Föreningens styrelse har ansvarat för den kamerala förvaltningen (inklusive avgifts- och hyresavisering samt upprätthållande av lägenhets- och medlemsregister). Hefab Redovisning har ansvarat för den löpande bokföringen, bokslut och deklaration.

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll har administrerats av styrelsen.

lx
Pir
MK

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Hyror och avgifter	636	635	627	626
Resultat efter finansiella poster	93	108	146	115
Soliditet %	76	76	75	74

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	233 574
Årets resultat	92 944
<i>Summa</i>	<i>326 518</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	45 600
Balanseras i ny räkning	280 918
<i>Summa</i>	<i>326 518</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

lut
Pfr
MK

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Föreningens intäkter			
Avgifter		544 268	545 518
Intäkter hyror		91 431	89 970
Summa		635 699	635 488
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	1	-310 072	-286 548
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	2	-97 000	-97 000
Summa		-407 072	-383 548
RÖRELSERESULTAT		228 627	251 940
Finansiella poster			
Ränteintäkter		152	808
Räntekostnader		-135 835	-144 778
Summa		-135 683	-143 970
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		92 944	107 970
RESULTAT FÖRE SKATT		92 944	107 970
ÅRETS RESULTAT		92 944	107 970

ME
FSV
MK

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 017 000	19 114 000
Summa		19 017 000	19 114 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 017 000	19 114 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 048	5 469
Summa		6 048	5 469
Kassa och bank		676 718	576 261
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		682 766	581 730
SUMMA TILLGÅNGAR		19 699 766	19 695 730

hög
På
MK

2014-12-31 2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

4

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		13 662 196	13 662 196
Upplåtelseavgifter		735 265	735 265
Yttre fond		283 556	237 956
<i>Summa</i>		<i>14 681 017</i>	<i>14 635 417</i>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		233 574	171 204
Årets resultat		92 944	107 970
<i>Summa</i>		<i>326 518</i>	<i>279 174</i>

SUMMA EGET KAPITAL

15 007 535 14 914 591

SKULDER

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	5	4 450 000	4 650 000
Summa		4 450 000	4 650 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut, kortfristig del		100 000	–
Förskott på hyror/avgifter		44 426	42 125
Leverantörsskulder		58 602	47 042
Skatteskulder		8 470	7 161
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 733	34 811
Summa		242 231	131 139

SUMMA SKULDER

4 692 231 4 781 139

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 699 766 19 695 730

STÄLLDA SÄKERHETER

6

Fastighetsinteckning, Swedbank		7 500 000	7 500 000
--------------------------------	--	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

NR
PBR
MK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, i huvudsak enligt BFNAR 2009:1.

Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och inga löner eller arvoden har utbetalats.

Not 1	Driftskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Elkostnader	17 173	18 760
	Vatten och avlopp	17 788	17 405
	Värme	137 774	144 531
	Renhållning	11 236	8 423
	Städning trappor	17 825	5 584
	Föreningsavgifter	4 950	5 008
	Reparationer och underhåll	31 856	34 888
	Trädgårdsarbeten	1 648	2 265
	Fastighetsavgift	9 846	7 339
	Försäkringspremie	9 309	7 280
	Hyra av kabel-TV/bredband	3 632	3 634
	Övriga kostnader	22 318	6 745
	Revisionsarvoden	10 406	10 375
	Redovisningstjänster	14 312	14 311
		310 073	286 548

Not 2 Avskrivningar

Byggnad

0,5-2,5 procent. Antal år: 107.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens avskrivningsenheter.

*MS
JS
MK*

Not 3	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	12 940 200	12 940 200

Förändringar av anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden	12 940 200	12 940 200
Ingående avskrivningar	-476 200	-379 200
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-97 000	-97 000
Utgående avskrivningar	-573 200	-476 200
Ingående anskaffningsvärde mark	6 650 000	6 650 000
<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
Utgående nedskrivningar	6 650 000	6 650 000
Utgående redovisat värde	19 017 000	19 114 000
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader och mark	15 200 000	15 200 000
Summa	15 200 000	15 200 000

Boyttan utgör 689kvm. Inga lokaler för uthyrning finns. Byggår är 2005.

Not 4 Eget kapital 1

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående värde	13 662 196	735 265	237 956	171 205	107 970
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>					
Avsättning till yttre fond			45 600	-45 600	
Omföring av föregående års resultat				107 970	-107 970
Årets resultat					92 944
Utgående värde	13 662 196	735 265	283 556	233 575	92 944

Not 5 Upptagna lån

	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank, fast ränta 1,87% bundet till 20180925	2 500 000	2 500 000
Swedbank, rörlig ränta 1,82% per 20141231	550 000	650 000
Swedbank, fast ränta 3,26% bundet till 20170825	1 500 000	1 500 000
	4 550 000	4 650 000

Av lånen förfaller 4 050 000kr senare än fem år.


Not 6 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank	4 550 000	4 650 000
Överhypotek	2 950 000	2 850 000
	7 500 000	7 500 000

MR
JR
NK

UNDERSKRIFTER

Stockholm per: 11 mars 2015



Mikael Kjellander




Mikael Rosin



Peder Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2015



Per Lindblom

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vänskapen 49

Org.nr 769608-8611

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vänskapen 49 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 revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Vänskapen 49 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 bostadsrättslagen.

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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 april 2015



Per Lindblom
Auktoriserad revisor