

Årsredovisning 2014

BRF KASERNEN 14 716419-8611

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten Kasernen 14 år 2001. Föreningens byggnader utgörs av ett gathus i sex plan samt ett gårdshus i fyra plan uppförda 1894–1895. Föreningen består av 23 st bostadsrätter och 1 st garage. Den totala boytan uppgår till 2 206 kvm varav 1 936 kvm utgörs av lägenhetsyta och 270 kvm av garageyta. Byggnaderna värms av fjärrvärme och är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Under verksamhetsåret har inga större renoveringar genomförts i föreningen. Följande händelser har inträffat:

- Underhållsplan har upprättats
- Tillåtelse har getts till medlem ägandes bostadsrätten till två lägenheter att öppna upp mellan dessa. Lägenheterna behandlas dock fortsättningsvis som två separata lägenheter

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 312 410	1 312 586	1 311 518	1 315 710
Årsresultat	940	-96 671	-135 297	34 246
Soliditet, %	75	75	75	77
Yttre fond	1 089 561	961 494	833 427	705 360
Taxeringsvärde	47 901 000	47 901 000	42 689 000	42 689 000
Bostadsyta	1 979	1 979	1 979	1 979
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	513	513	513	502
Lån per kvm bostadsyta	4 406	4 416	4 068	4 068
Genomsnittlig skuldränta, %	2,71	3,25	3,74	3,90
Belåningsgrad, %	24,19	26,33	24,37	24,23

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-3 681 338
Årets resultat	940
Totalt	<u>-3 680 398</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	128 067
	<u>-3 808 465</u>
	-3 680 398

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		1 303	1 303
Övriga intäkter		9	9
<i>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</i>		<i>1 312</i>	<i>1 313</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-589	-688
Övriga kostnader	6	-69	-82
Löner och arvoden	7	-13	5
Avskrivningar och nedskrivningar	8-10	-409	-378
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-1 081</i>	<i>-1 142</i>
Rörelseresultat		232	170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-237	-273
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-231</i>	<i>-267</i>
Resultat efter finansiella poster		1	-97
Årets resultat		1	-97

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	36 044	33 198
Markanläggningar	9	166	169
Maskiner och inventarier	10	19	30
Pågående projekt		0	3 110
Summa materiella anläggningstillgångar		36 229	36 508
Summa anläggningstillgångar		36 229	36 508
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22	24
Summa kortfristiga fordringar		22	24
Kassa och bank			
Kassa och bank		783	403
Summa kassa och bank		783	403
Summa omsättningstillgångar		805	428
Summa tillgångar		37 034	36 935

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		23 991	23 991
Upplåtelsekapital		6 561	6 437
Fond för yttre underhåll		1 090	961
Summa bundet eget kapital		31 642	31 390
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-3 681	-3 457
Årets resultat		1	-97
Summa fritt eget kapital		-3 680	-3 553
Summa eget kapital		27 962	27 837
Avsättningar			
Avsättningar		21	18
Summa avsättningar		21	18
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 720	8 740
Övriga långfristiga skulder		-20	-20
Summa långfristiga skulder		8 700	8 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20	20
Leverantörsskulder		108	81
Skatteskulder		86	89
Övriga kortfristiga skulder		0	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	138	165
Summa kortfristiga skulder		352	361
Summa eget kapital och skulder		37 034	36 935

Ställda säkerheter

Totalt uttagna pantbrev	9 250	9 250
Summa ställda säkerheter	9 250	9 250

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kasernen 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10%
Markanläggningar	2-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Hysesintäkter, lokaler	240	240
Årsavgifter, bostäder	1 016	1 016
Övriga intäkter	57	57
Summa	1 312	1 313

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	2	13
Städning och fastighetsskötsel	91	43
Trädgårdsarbete	0	2
Övrigt	2	4
Summa	96	62

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	51	137
Summa	51	137

Not 4, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	25	39
Sophämtning	32	31
Uppvärmning	274	311
Vatten	39	39
Summa	370	420

Not 5, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	26	22
Fastighetsskatt	43	43
Kabel-TV	4	4
Summa	72	69

Not 6, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	1
Kameral förvaltning	23	23
Övriga förvaltningskostnader	46	58
Summa	69	81

Not 7, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	3	-1
Styrelsearvoden	10	-4
Summa	13	-5

Not 8, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	36 527	36 029
Årets inköp	3 240	498
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 767	36 527
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 329	-2 991
Årets avskrivning	-394	-337
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 723	-3 329
Utgående restvärde enligt plan	36 044	33 198
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 153</i>	<i>12 153</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 901	20 901
Taxeringsvärde mark	27 000	27 000
Summa	47 901	47 901

Not 9, Markanläggningar

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	488	488
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	488	488
Ingående ackumulerad avskrivning	-318	-289
Årets avskrivning	-4	-29
Utgående ackumulerad avskrivning	-322	-318
Utgående restvärde enligt plan	166	169

Not 10, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	189	189
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	189	189
Ingående ackumulerad avskrivning	-159	-148
Avskrivningar	-11	-11
Utgående ackumulerad avskrivning	-170	-159
Utgående restvärde enligt plan	<u>19</u>	<u>30</u>

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	236	273
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	237	273

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	1	1
Räntor	4	4
Vatten	0	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10
Summa	22	24

Not 13, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	23 991	-	-	23 991
Upplåtelseavgifter	6 437	-	124	6 561
Fond, yttre underhåll	961	-	128	1 090
Balanserat resultat	-3 457	-97	-128	-3 681
Årets resultat	-97	97	1	1
Eget kapital 2014-12-31	27 837	0	125	27 962

Not 14, Skulder till kreditinstitut

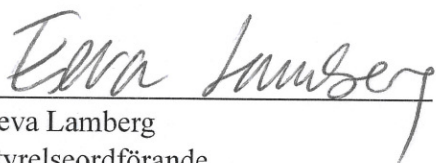
	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Nordea	2018-06-20	3,8 %	1 970	1 990
Nordea	2015-06-17	3,4 %	2 000	2 000
Nordea	2015-03-27	1,87 %	400	400
Nordea	2015-02-07	2,67 %	3 300	3 300
Nordea	2015-01-09	2,07 %	1 050	1 050
Summa		2,98 %	8 720	8 740
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			20	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
El	2	3
Förutbetalda avgifter/hyror	63	74
Löner	14	14
Räntor	8	16
Sociala avgifter	4	4
Uppvärmning	40	40
Utgiftsräntor	3	12
Vatten	2	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
Summa	138	165

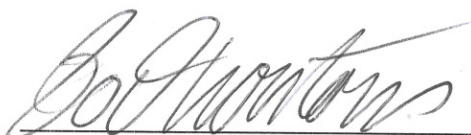
Underskrifter

Stockholm 2015-05-10

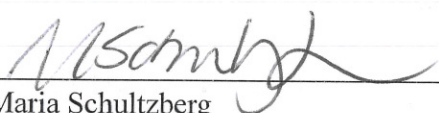
Ort och datum



Eeva Lamberg
Styrelseordförande



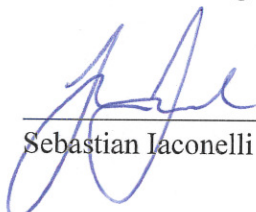
Bo Thorstorp



Maria Schultzberg



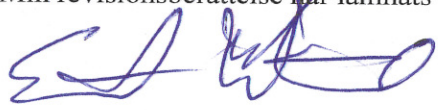
Stefan Högvist



Sebastian Iaconelli

Min revisionsberättelse har lämnats

2015 - 05 - 10



Erik Wiklund
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kasernen 14 org.nr. 716419-8611. Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Kasernen 14 för året 2014-01-01 – 2014-12-13. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och utfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen och att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, i princip samtliga fakturor och kvitton samt åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 maj 2015



Erik Wiklund