

Brf. Spikbrädan 1

Org. nr. 769617-2621

Årsredovisning

- räkenskapsåret 2014 -

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	7
Notförteckning	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen registrerades 2007-08-24. Föreningens stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 2007. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2007-08-24.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lena Demski	ordförande
Rolf Agnekil	sekreterare
Stefan Bodin	vice ordförande
Susanne Nyrén	suppleant
Mikael Seidefors	ledamot
Jörgen Pettersson	kassör
Inez Victor	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor är auktoriserade revisorn Miralem Omerovic, Revisionsbyrån Independence AB.

Styrelseledamöterna har ett årsarvode på tillsammans 65 000 kr att fördela mellan sig. Sociala avgifter tillkommer.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB, och den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 stycken protokollförda sammanträden och 1 ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 6 juni 2014.

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger en fastighet, Spikbrädan 1. På fastigheten finns ett flerbostadshus med 6 portar vilka rymmer 41 bostadslägenheter, varav 31 lägenheter upplåts med bostadsrätt, samt källare. Till fastigheten hör också 2 externt uthyrda lokaler, en föreningslokal, 4 uthyrningsbara förråd samt 11 parkeringsplatser. Fastigheten förvärvades i maj 2010 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna ligger oförändrade på 546 kr/kvm/år under kommande verksamhetsår.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Alla badrumsfönster är bytta i fastigheten
- Alla övriga fönster i bostäderna har underhållits utvändigt
- Renoveringen av portarna har slutförts
- Träd har gallrats ut närmast fastigheten på baksidan
- Den ekonomiska förvaltningen har bytts ut
- 2 st lägenheter som varit hyresrätter har blivit lediga och renoverats samt sålts som bostadsrätter (en såldes 2014 och en såldes 2015)

- Hyresgästerna fick erbjudande om att köpa sina lägenheter till 85% av marknadsvärdet. Två intresserade anmälde sig och en lägenhet såldes 2014. Den andra kommer att säljas 2015.
- Vi har byggt uteplats på baksidan av huset med grillmöjligheter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st.
Utträdande medlemmar under året var 8 st.

Tillträdande medlemmar under året var 13 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43 st.

Flerårsöversikt

(kkkr)	2014	2013	2012	2011
Avgifts- och hyresintäkter	1 906	1 840	1 942	1 860
Resultat efter finansiella kostnader	-1 469	-1 391	-1 497	-1 432
Balansomslutning	43 604	41 689	41 110	42 713
Soliditet (%)	53	51	55	56
Årsavgift kr/kvm	546	530	512	490
Lån	19 986	20 000	18 000	18 000

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 977 599
Årets resultat	-1 468 867
Summa	-6 446 466

Förslag till disposition

Balanseras i ny räkning	-6 446 466
-------------------------	------------

Kommentar till dispositioner

Dispositionerna har gjorts med beaktande av föreningens framtida konsolideringsbehov för att kunna genomföra nödvändiga investeringar.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>			
Medlemmars årsavgifter		907 513	879 000
Hyror		855 711	839 866
Lokalhyra		83 214	91 369
Fastighetsskatt		3 807	0
P-platshyra		37 980	37 440
Hysesreduktion		-18 483	-26 129
Övriga intäkter		35 793	18 795
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>1 905 535</i>	<i>1 840 341</i>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Underhåll fastighet	1	-940 302	-580 874
El, vatten, uppvärmning, renhållning	2	-597 694	-735 806
Kabel-TV / Fibernät		-21 717	-28 959
Fastighetsförsäkring		-18 441	-29 498
Tomträttsavgäld		-143 800	-134 500
Fastighetsskatt/avgift	3	-56 257	-57 973
Styrelsearvode		-65 000	-55 000
Arbetsgivaravgift		-20 423	-17 281
Förvaltningsarvode		-60 752	-126 108
Konsultarvoden/övr.förvalt.kostn.	4	-21 475	-7 884
Övriga fastighetskostnader	5	-32 101	-31 468
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-1 977 962</i>	<i>-1 805 351</i>
RÖRELSERESULTAT		-72 427	34 990
<i>Avskrivningar</i>			
Avskrivning byggnad		-832 830	-832 830
Avskrivning markanläggning		-14 272	-17 254
<i>Summa avskrivningar</i>		<i>-847 102</i>	<i>-850 084</i>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		3 251	2 911
Räntekostnader		-552 589	-578 497
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-549 338</i>	<i>-575 586</i>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 468 867	-1 390 680
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 468 867	-1 390 680
ÅRETS RESULTAT		-1 468 867	-1 390 680

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	6		
Byggnad		37 519 686	38 346 441
Byggnadsinventarier		278 015	284 090
Installation på egen fastighet		666 535	680 807
Summa anläggningstillgångar		38 464 236	39 311 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		6 586	0
Hyses- & avgiftsfordran		7 959	0
Interimsfordran	7	163 161	35 950
Skattekonto		353	27
Kassa		5 359	12 074
Danske Bank		965 223	2 151 561
Danske Bank, sparkonto		139 959	177 666
Handelsbanken		3 851 389	0
Summa omsättningstillgångar		5 139 990	2 377 278
SUMMA TILLGÅNGAR		43 604 226	41 688 616
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		25 613 045	24 364 311
Upplåtelseavgifter		3 083 645	891 540
Yttre reparationsfond	8	900 000	900 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>29 596 690</i>	<i>26 155 851</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 977 599	-3 586 919
Årets resultat		-1 468 867	-1 390 680
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 446 466</i>	<i>-4 977 599</i>
Summa eget kapital		23 150 224	21 178 252
Långfristiga skulder			
Stadshypotek	9	19 985 796	20 000 000
Summa långfristiga skulder		19 985 796	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117 364	326 072
Skatteskuld		0	60 218
Momsskuld		675	540
Upplupen räntekostnad		83 775	0
Förutbetalda avgifter & hyror		94 073	123 534
Accontoinbetalda avgifter & hyror		630	0
Interimsskuld	10	171 688	0
		468 206	510 364
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		43 604 226	41 688 616

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	-------------	-------------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt redovisningsprincipen K2, BFNAR 2009:1. Om inget annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder är sådana som förfaller inom 1 år.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver till ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

NOTFÖRTECKNING

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1, Underhåll fastighet		
Trappstädning	-112 800	-134 100
Fastighetsskötsel	-96 389	-139 268
U.H. Lägenhet	-10 517	-136 990
U.H. Lokal	0	-30 188
U.H. Övrigt	0	-93 007
U.H. Soprum	-5 011	0
U.H. Trapphus	-351 084	0
U.H. Källare & pannrum	-1 317	0
U.H. Tvättstuga	-46 326	0
U.H. VVS	-31 883	0
U.H. Uppvärmning	-3 875	0
U.H. El	-3 483	0
U.H. Fönster	-155 961	0
U.H. Gård	-121 657	0
Underhåll hyresrabatt	0	-25 321
Självrisk	0	-22 000
Summa underhåll fastighet	-940 302	-580 874

NOTFÖRTECKNING FORTS.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 2, El, vatten, uppvärmning, renhållning		
Vatten & avlopp	-56 706	-68 982
Fjärrvärme	-414 609	-522 737
Elkostnader	-50 715	-57 821
Sophämtning	-75 664	-86 266
<i>Summa el, vatten, uppvärmning, renhållning</i>	<i>-597 694</i>	<i>-735 806</i>

Not 3, Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/avgift för hela 2014 uppgår till 56 257 kr, beräknat med 1 217 kr i avgift per bostadslägenhet, samt 1,0 % i skatt på lokaldelen av taxeringsvärdet, som delvis debiterats lokalyresgäst.

Not 4, Konsultkostnad / övrig förvaltning

Övrig förvaltning	-21 475	-7 884
Konsultkostnad	0	0
<i>Summa konsultkostnad / övrig förvaltning</i>	<i>-21 475</i>	<i>-7 884</i>

Not 5, Övriga fastighetskostnader

Revisionsarvode	-13 375	-16 125
Bolagsverket	-700	0
Förhandlingsersättning	-7 884	0
Trycksak, tel, porto	-110	-2 431
Bankavgifter	-6 359	-5 713
Föreningsavgift	-4 950	-5 008
Övriga kostnader	1 277	-2 192
<i>Summa övriga fastighetskostnader</i>	<i>-32 101</i>	<i>-31 468</i>

Not 6, Anläggningstillgångar

Fastighetens taxeringsvärde	Byggnad	18 819 000	18 819 000
Spikbrädan 1, Stockholm	Mark	13 559 000	13 559 000
	Totalt	32 378 000	32 378 000

Not 6a, Byggnad

Avskrivningar enligt plan

Ingående anskaffningsvärde		41 337 750	41 337 750
Årets inköp		0	0
Ackumulerade avskrivningar		2 991 309	2 164 554
Årets avskrivningar	5%	826 755	826 755
Utgående avskrivningar enligt plan		3 818 064	2 991 309

NOTFÖRTECKNING FORTS.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 6b, Byggnadsinventarier		
Avskrivningar enligt plan		
Ingående anskaffningsvärde	303 750	303 750
Årets inköp	0	0
Ackumulerade avskrivningar	19 660	13 585
Årets avskrivningar 2%	6 075	6 075
Utgående avskrivningar enligt plan	25 735	19 660

Not 6c, Installation

Avskrivningar enligt plan		
Ingående anskaffningsvärde	713 609	713 609
Årets inköp	0	0
Ackumulerade avskrivningar	32 802	18 530
Årets avskrivningar 2%	14 272	14 272
Utgående avskrivningar enligt plan	47 074	32 802

Not 7, Interimsfordringar

Lgh försäljningskostnad 2015	87 938	0
Tomträttsavgäld	35 950	35 950
Förskottsbelagd försäkring	11 600	0
Com Hem	2 742	0
AB Stokab	4 494	0
Familjebostäder	20 437	0
<i>Summa interimfordringar</i>	<i>163 161</i>	<i>35 950</i>

Not 8, Yttre reparationsfond

Avsättning till yttre fond har ej skett.

<i>Ingående balans</i>	900 000	900 000
<i>Föregående års avsättning</i>	0	0
<i>lanspråktagande under året</i>	0	0
<i>Utgående balans</i>	<i>900 000</i>	<i>900 000</i>

Not 9, Lån

SBAB	belopp	ränta april 2015	bindningstid
211 326 75	6 987 556	1,34%	90 dagar
211 326 91	6 000 000	3,61%	2015-05-12
211 327 64	5 000 000	2,74%	
211 333 84	1 998 240	1,54%	90 dagar

NOTFÖRTECKNING FORTS. SAMT UNDERSKRIFTER

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 10, Interimsskulder		
Alin & Hedenlund	12 250	0
Stockholm Vatten	2 476	0
Fortum, värme	65 224	0
Fortum, el	4 870	0
Sita Sverige	6 430	0
DPN lgh 14	80 438	0
<i>Summa interimsskulder</i>	<i>171 688</i>	<i>0</i>

Stockholm den _____ 2015

Lena Demski

Rolf Agnekil

Stefan Bodin

Susanne Nyrén

Mikael Seidefors

Vår revisionsberättelse har avgivits _____ 2015

Miralem Omerovic
Auktoriserad Revisor