

Årsredovisning 2014

BRF SOLGÅRDEN I STOCKHOLM 702002-0538

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Fastigheten byggdes 1916-1918 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar. Byggnades totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2700 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta. Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
SKÅLEN 7	1918	Stockholm

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt. Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter är 1 rok (10 st); 2 rok (10 st); 3 rok (12 st); 4 rok (5 st) och 5 rok (2 st).

Föreningens policy för **andrahandsuthyrning** är:

- Kontrakt för andrahandsuthyrning skall upprättas och styrelsen ska godkänna
- Uthyrningen skall vara tidsbegränsad (max 1 år i taget).

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-10.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 st överlåtit.

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. **Länsförsäkringar Stockholm** där ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Övriga avtal: Anders Lindberg Städservice AB , Hissen El. Mek. Verkstad AB (hiss skötsel); Energisparkonsult AB och Chemiclean AB (kontroll värmeanläggning); Stockholm Vatten AB; Presto Brandsäkerhet AB (brandsläckare); Fortum Market AB (el); Fortum Värme AB; Trafikkontoret (sophämtning) och Com Hem.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 av Fastighetsägarnas förening och som sträcker sig fram till 2016.

Åtgärd	ÅR	Kommentar
Elstamsbyte	1976	
Omläggning av tak	1997	Målning/delvis omläggning
Rörstamsbyte	1998	Köksstammar
Nya ytterportar i ek	2002	
Fönsterrenovering	2002	Målning och lagning
Renovering och delvis utbyte av undercentral till fjärrvärme	2003-2004	
Rörstamsbyte	2003	Bad och WC
Nya brandfönster	2008	
BIOBE-Ventiler	2009	Fönster
Ny fläkt till torkrummet	2009	
Reparation av hissorgarna	2010	Inkl målning
Målning av trappuppgångarna	2011	Inkl dekorationsmålning
Stor tak och fasadrenovering	2013	Inkl avfärgning och kompl. taksäkerhet

Pågående underhålls projekt : Åtgärda läckage genom husgrunden på bakgården i anslutning till brunnen. Fyra företag är kontaktade och offertunderlag inväntas (inkl teknisk beskrivning).

Inventering av antal element per lägenhet gjordes i höstas. Energisparkonsult AB kommer att justera samtliga radiatorventiler.

Tre nya cykelställ inhandlades under året. Ett större underhållsarbete av våran gemensamma fina trädgård planeras till 2016 (ny fontän, plattor, rosor mm). En extern trädgårdskonsult/ arkitekt kommer att anlitas.

Önskemål om balkonger. Balkonggruppen skickade ut en intresseförfrågan till alla med fönster mot bakgården. Intresse finns även från medlemmar som inte har fönster mot bakgården.

Intresseanmälan om fiberanslutning för Internet, TV och Telefoni delades ut till samtliga 39 lägenheter under december månad . Av ca 22 inkomna svar var 3 inte intresserade.

Avgifterna höjdes med 5 % från och med 1 juli 2014.

Styrelsen har sedan tidigare beslutat om **rutiner vid försenad betalning av medlemsavgift**. Enligt rutinerna har föreningens medlemmar en månad på sig att betala avgiften från det att påminnelseaviv skickas, därefter går skulden till föreningen till inkasso.

Ersättning till styrelsen enligt beslut på årstämman 2014 är 12000 kr per år att fördela mellan ordförande, kassör och sekreterare utöver de 999 kr som varje ordinarie styrelseledamot har i arvode.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 376 679	1 335 125	1 335 127	1 335 627
Årsresultat	-97 205	-117 728	4 459	69 005
Soliditet, %	18	18	26	27
Yttre fond	1 747 280	1 747 280	1 567 880	1 483 875
Taxeringsvärde	64 000 000	64 000 000	53 000 000	53 000 000
Bostadsyta	2 909	2 909	2 909	2 909
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	470	459	459	459
Lån per kvm bostadsyta	2 801	2 869	1 849	1 857
Genomsnittlig skuldränta, %	3,12	3,41	3,39	2,97
Belåningsgrad, %	83,08	82,46	78,27	76,12

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	-392 966
Årets resultat	<u>-97 205</u>
Totalt	<u>-490 171</u>

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

Balanseras i ny räkning	0
	<u>-490 171</u>
	<u>-490 171</u>

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		1 368	1 335
Övriga intäkter		8	-0
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		1 377	1 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-4	-806	-850
Övriga kostnader	5	-62	-110
Löner och arvoden	6	-34	-12
Avskrivningar och nedskrivningar	7-8	-314	-249
Summa rörelsekostnader		-1 217	-1 221
Rörelseresultat		160	114
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-257	-234
Summa finansiella poster		-257	-232
Resultat efter finansiella poster		-97	-118
Årets förlust		-97	-118

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	9 809	10 120
Maskiner och inventarier	8	0	3
Summa materiella anläggningstillgångar		9 809	10 123
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		9 810	10 124
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		57	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40	36
Summa kortfristiga fordringar		97	56
Kassa och bank			
Kassa och bank		593	586
Summa kassa och bank		593	586
Summa omsättningstillgångar		690	642
Summa tillgångar		10 499	10 765

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		603	603
Fond för yttre underhåll		1 747	1 747
Summa bundet eget kapital		2 350	2 350
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-393	-275
Årets förlust		-97	-118
Summa fritt eget kapital		-490	-393
Summa eget kapital		1 860	1 957
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 103	8 299
Summa långfristiga skulder		8 103	8 299
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46	46
Leverantörsskulder		80	90
Övriga kortfristiga skulder		10	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	400	373
Summa kortfristiga skulder		536	509
Summa eget kapital och skulder		10 499	10 765
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		8 374	8 374
Summa ställda säkerheter		8 374	8 374

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-7,2 %
Maskiner och inventarier	13-20 %

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. Styrelse 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.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Avgift	1 368	1 335
Övriga intäkter	8	-0
Summa	1 377	1 335

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	24	14
Snöskottning	0	2
Städning och fastighetsskötsel	45	64
Trädgårdsarbete	18	5
Övrigt	3	9
Summa	90	94

Not 3, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	39	43
Sophämtning	42	45
Uppvärmning	440	464
Vatten	50	42
Summa	571	595

Not 4, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsavgift	47	47
Fastighetsförsäkringar	27	23
Kabel-TV	10	10
Rep/underhåll	61	81
Summa	145	161

Not 5, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	11	3
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	31	31
Övriga förvaltningskostnader	21	74
Summa	62	110

Not 6, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	5	-0
Revisionsarvoden	13	13
Styrelsearvoden	16	-0
Summa	34	12

Not 7, Byggnad och mark

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 387	9 894
Årets inköp	0	3 493
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>13 387</u>	<u>13 387</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 267	-3 021
Årets avskrivning	-311	-246
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 578</u>	<u>-3 267</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>9 809</u></u>	<u><u>10 120</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	481	481
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000	27 000
Taxeringsvärde mark	37 000	37 000
Summa	64 000	64 000

Not 8, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	125	125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>125</u>	<u>125</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-122	-118
Avskrivningar	-3	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-125</u>	<u>-122</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>3</u></u>

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	257	234
Summa	257	234

Not 10, Långfristiga värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31
Insats SBC	1	1
Summa	1	1

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	2	2
Räntor	1	2
Vatten	0	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	20
Summa	40	36

Not 12, Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	603	0	1 747	-275	-118	1 957
Resultatdisposition enligt föreningsstämman: Reservering fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				-118	118	
Årets resultat					-97	-97
Belopp vid årets utgång	603	0	1 747	-393	-97	1 860

Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Swedbank	2015-03-28	1,67 %	1 000	1 000
Swedbank	2015-03-25	3,46 %	2 115	2 138
Swedbank	2015-02-24	3,53 %	1 718	1 718
Swedbank	2015-01-28	3,14 %	2 266	2 289
Swedbank	2015-01-28	1,76 %	1 050	1 200
Summa		2,95 %	8 149	8 345
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			46	

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	284	258
Sociala avgifter	-0	-0
Uppvärmning	69	61
Utgiftsräntor	27	11
Vatten	3	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	33
Summa	400	373

Underskrifter

Sthlm 2015-04-13

Ort och datum

Joel Sanderi
Joel Sanderi
Ordförande

AnnaKristina TaavoDickman
AnnaKristina TaavoDickman
Kassör

Christina Kjellman
Christina Kjellman
Sekreterare

Anders Karlsson
Anders Karlsson

Sven Zachari
Sven Zachari

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 17

Marie Nordlander
Parameter Revision Ab
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Anne Fjel



	Utfall per 2014-12-31	Budget 2015
3021 Årsavg. bostäder	1 368	1 401
3740 Öresutjämning	-0	0
3900 Övriga rörelseintäkter	8	0
3990 Övriga intäkter	-	0
4120 Entrepkostn städ	-45	-46
4130 Sotning	-	0
4140 Besiktningkostnader	-11	-4
4150 Hiss, serviceavtal	-5	-5
4160 Trädgård, blommor	-18	-7
4186 Service värmeanläggning	-8	-8
4190 Övriga köpta tjänster	-3	-3
4300 Rep./underhåll fast	-61	-97
4301 Planerade underhåll	-	-30
4611 Fastighetsel	-39	-40
4623 Fjärrvärme	-440	-424
4630 Vatten	-50	-51
4640 Sophämtning	-42	-43
4641 Grovsopor, tidningar	-	-3
4710 Fastighetsförsäkringar	-27	-28
4760 Kabel-TV	-10	-10
4800 Fastighetsskatt	-47	-48
5410 Förbrukningsinventarier	-11	-5
6100 Kontorsmtrl trycksaker	-0	0
6230 Datakommunikation	-0	0
6250 Postbefordran	-1	-1
6320 Avg juridiska åtgärder	-	0
6410 Styrelsearvoden	-16	-16
6420 Revisionsarvoden	-13	-13
6470 Styr.möte/ stämma/städdag	-4	-5
6480 Arvode förv avtal	-31	-32
6482 Extradebiteringar	-7	-7
6490 Övr förvaltningskostnader	-1	-1
6550 Konsultkostnader	-	0
6560 Serv.avg branschorg.	-5	-6
6570 Bankkostnader	-1	-1
6990 Övriga externa kostnader	-0	0
7510 Lagstadgade arb giv avg	-5	-5
7821 Avskrivn byggnader	-10	-10
7822 Avskrivn fastförbättr	-301	-301
7830 Avskrivn maskiner o inv	-3	-6
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0
8410 Räntekostn för långfr sk	-257	-231
Special: Planerade investeringar	-	0

	Utfall per 2014-12-31	Budget 2015
Resultat	-97	-86

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solgården i Stockholm
Org.nr. 702002-0538

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Solgården i Stockholm för år 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 april 2015

Parameter Revision AB



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



