

()

Årsredovisning

()

för

Brf David Bagare

769609-0716

Räkenskapsåret

()

()

2014

Styrelsen för Brf David Bagare får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Johannes Mindre 7 byggdes 1929 och har värdeår 1990. Byggnadens totalyta är 1 929 kvm varav 1 799 kvm utgör lägenhetsyta och 130 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 921 kvm. Marken till fastigheten innehås med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Jens Lövgren i styrelsen har ordnat med att alla trasiga källarförrådsdörrar har byts ut med en högre säkerhets nivå.

Styrelsen genomförde försäljningen av gårdshusets råvind 3.150.000 som har godkänts på en extrastämma.

Alla nycklar i föreningen har byts ut med nya lås rutiner på plats.

Det har funnits störande beteende hos vissa medlemmar men det verkar vara åtgärdats efter påpekanden från styrelsen.

John Sjölund har lyckats förhandla ner priset på den ekonomiska förvaltningen från 40k to 30k.

Svante Horn och Jenny Stenqvist har förhandlat om lånen. De lånen är på bra nivåer som kommer gälla lika länge som det 10åriga utstående lånet.

Svante Horn har begärt och lyckats få avdrag av en oskäligen snöskottsräkning.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Värmeanläggning	2006-2008
Fönster	2012

2)

Medlemsinformation

Fastigheten består av 23 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtits under året. Föreningen har också en bostadsrättslokal.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jenny Stenqvist	Ordförande
Svante Horn	Kassör
John Sjölund	Ledamot
Per-Oskar Nordlöf	Ledamot
Jennifer Olsson	Ledamot
Jens Lövgren	Ledamot

Revisor har varit Håkan Bäcklund på Bäcklunds Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-06-18. Extra stämma hölls den 2015-04-07.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvodet till styrelse har utbetalts med 80 001 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 47 840 000 kr varav 24 200 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 45 800 000 kr samt lokaler 2 040 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)

2014

2013

2012

2011

5

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 021 521	1 753 820	1 017 423	1 019 070
Resultat efter finansiella poster	-453 493	-202 770	-204 849	-238 339
Soliditet %	72	72	70	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	449	449	448	449
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 319	4 349	4 361	4 118
Elkostnad/kvm totalyta	36	28	31	36
Värmekostnad/kvm totalyta	34	39	31	36
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	20	20	15

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringer.

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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-31 350 833
årets förlust	-453 493
	-31 804 326

behandlas så att i ny räkning överföres	-31 804 326
--	-------------

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

h)

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 021 521	1 753 820
Summa rörelseintäkter		1 021 521	1 753 820
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-772 370	-1 165 068
Övriga externa kostnader	3	-92 734	-123 364
Arvoden och personalkostnader	4	-104 157	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 709	-245 709
Summa rörelsekostnader		-1 214 970	-1 639 277
Rörelseresultat		-193 449	114 543
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 118	-317 467
Summa finansiella poster		-260 044	-317 313
Resultat efter finansiella poster		-453 493	-202 770
Resultat före skatt		-453 493	-202 770
Arets resultat		-453 493	-202 770

h)

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	30 544 434	30 790 143
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		30 547 234	30 792 943
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 262	0
Övriga fordringar		0	2 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	57 707	550 606
Summa kortfristiga fordringar		61 969	553 297
Kassa och bank			
Kassa och bank		169 828	171 177
Summa omsättningstillgångar		231 797	724 474
SUMMA TILLGÅNGAR		30 779 031	31 517 417

5

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 996 090	53 996 090
Övriga fonder		49 392	40 020
Summa bundet eget kapital		54 045 482	54 036 110
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-31 350 833	-31 148 063
Årets resultat		-453 493	-202 770
Summa ansamlad förlust		-31 804 326	-31 350 833
Summa eget kapital		22 241 156	22 685 277
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 331 788	8 389 427
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-108 664	-23 232
Summa långfristiga skulder		8 223 124	8 366 195
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		108 664	23 232
Leverantörsskulder		61 244	297 645
Skatteskulder		3 530	0
Förutbetalda avgifter och hyror		76 178	73 207
Upplupna kostnader	9	65 135	71 861
Summa kortfristiga skulder		314 751	465 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 779 031	31 517 417
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 415 000	8 415 000
Summa ställda säkerheter		8 415 000	8 415 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

↪

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,50 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Värmeanläggning	2,50 %
Fönster	5,00 %

Not 1

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	866 304	866 304
Hysesintäkt kabel-tv	23 040	23 040
Vatten	74 880	74 880
Säkerhetsdörrar	54 408	54 408
Hysesintäkter övr objekt	0	500
Påminnelseavgift	600	100
Övriga fakturerade kostnader	0	89 000
Öres- och kronutjämning	1	-1
Försäkringsersättning	2 288	645 589
	1 021 521	1 753 820

↳

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Trädgårdsskötsel	0	0
Snöröjning/sandning	20 504	7 500
Städning grundavtal	38 500	28 125
Serviceavtal	7 500	7 500
Hiss serviceavtal	1 249	1 233
Bostadsrätt	21 146	0
Tvättstuga	3 329	0
Trapphus	0	0
Sotning	0	18 905
Dörrar och lås	50 000	6 894
VA	0	3 688
Värme	8 760	0
El	1 394	3 125
Kabel-tv/bredband/porttele	144 940	9 525
Hissar	2 079	12 329
Portar	7 226	0
Tak	0	0
Fasader	2 813	7 013
Fönster	2 438	0
Balkonger	0	3 040
Vattenskada	0	722 032
Övriga rep./underhåll	2 411	8 726
Elavgifter	69 359	54 204
Uppvärmning	66 829	74 461
Vatten	42 087	39 296
Sophämtning	17 828	16 370
Grovsopor	44 150	34 974
Fastighetsförsäkring	32 302	28 501
Självrisker	72 927	0
Kabel-tv	28 468	27 913
Bredband	35 740	1 484
Fastighetsskatt	20 400	20 400
Kommunal fastighetsavgift	27 991	27 830
	772 370	1 165 068

5

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	9 177	12 056
Telefon	3 016	8 622
Hemsida	2 098	708
Administration, kontorsmateriel	189	6 117
Revisionsarvode extern revisor	29 875	14 500
Möteskostnader	0	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	37 500	47 879
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	300	4 573
Konsultarvoden	0	20 781
Bankkostnader	10 579	3 898
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 230
Trivselkostnader	0	0
	92 734	123 364

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	80 001	80 000
Sociala avgifter	24 156	25 136
	104 157	105 136

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 611 348	23 611 348
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 611 348	23 611 348
Ingående avskrivningar	-2 341 206	-2 095 497
Årets avskrivningar	-245 709	-245 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 586 915	-2 341 206
Utgående redovisat värde	21 024 433	21 270 142
Taxeringsvärden byggnader	23 640 000	23 640 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	24 200 000
	47 840 000	47 840 000
Bokfört värde byggnader	21 024 433	21 270 142
Bokfört värde mark	9 520 000	9 520 000
	30 544 433	30 790 142

↪

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	24 057	20 273
Förutbetlad kabel-TV	7 202	7 117
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 375	9 375
Förutbetalt avtal snöskottning	5 625	5 625
Förutbetalt bredband	11 448	356
Uppulpen intäkt vattenskada	0	89 000
Uppulpen intäkt vattenskada Trygg Hansa	0	417 869
Förutbetald kostnad hemsida	0	991
	57 707	550 606

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Balkong fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 955	53 858 135	40 020	-31 148 063	-202 770
Reservering balkongfond			9 372		
Disposition av föregående års resultat:				-202 770	202 770
Årets resultat					-453 493
Belopp vid årets utgång	137 955	53 858 135	49 392	-31 350 833	-453 493

Not 8 Skulder till kreditinstitut

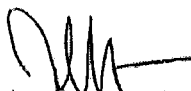
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,24	2019-06-01	1 813 625	1 822 739
Stadshypotek	4,83	2019-01-30	778 233	818 888
Stadshypotek	3,24	2019-06-01	1 068 430	1 073 800
Stadshypotek	2,07	3 mån	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	3,24	2019-06-01	497 500	500 000
Stadshypotek	1,72	3 mån	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,72	3 mån	674 000	674 000
Stadshypotek	2,08	3 mån	500 000	500 000
			8 331 788	8 389 427
Kortfristig del av långfristig skuld			108 664	23 232

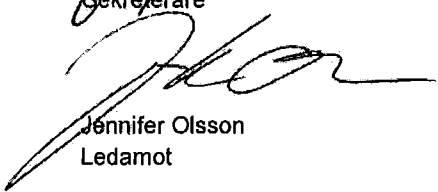
Not 9 Upplupna kostnader


	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna kostnader städ	0	0
Upplupen kostnad vatten	0	0
Upplupna räntekostnader	28 298	37 790
Upplupen kostnad revisor	15 000	14 500
Upplupen kostnad värme	9 394	8 788
Upplupen kostnad el	7 830	7 306
Upplupen kostnad grovsopor	4 613	3 477
	65 135	71 861

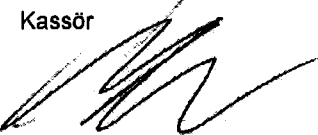
Stockholm 17 / 6 2015


Jenny Stenqvist
Ordförande


John Sjölund
Sekreterare


Jennifer Olsson
Ledamot


Svante Horn
Kassör


Per-Oskar Nordlöf
Ledamot


Jens Lövgren
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2 / 7 2015


Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf David Bagare

Org.nr. 769609-0716

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf David Bagare 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

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 31 december 2014 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf David Bagare 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

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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 juli 2015



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor