

Årsredovisning för

Brf Sländan 11

716422-0027

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLÄNDAN 11
Ynglingagatan 26
113 47 Stockholm

Organisationsnummer: 716422-0027

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan 11 avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen registrerades den 13 juli 1992 och äger och förvaltar fastigheten Sländan 11 sedan den 1 september 1995. Fastigheten omfattar 28 lägenheter varav samtliga har varit upplåtna som bostadsrätter.

Föreningen äger också marken som huset står på. Byggnadsåret för huset är 1929. En total renovering och ombyggnad av huset ägde rum 1985.

I fastigheten finns tre affärslokaler på totalt 290 m² som under verksamhetsåret hyrts ut till två restauranger samt en ateljé för kläddesign med butiksverksamhet.
(Under året slogs två tidigare lokaler samman till en större.)

I fastighetens källare finns 4 lokaler på totalt 142 m² som hyrts ut som förråd. Det finns även 9 parkeringsplatser i ett varmgarage på ca 350 m² samt 3 parkeringsplatser för motorcyklar. Parkeringsplatserna hyrs ut till boende i huset. Källarförråd finns för varje lägenhet.

Husets totala yta:	2.790 m ²
Bostadslägenheter	2.008 m ²
Lokaler gatuplan	290 m ²
Lokaler källarplan	142 m ²
Garageplatser	350 m ²

Antal medlemmar

Antalet medlemmar vid årets slut var 37 i de 28 upplåtna bostadsrätterna.

Två bostadsrätter överläts under året.

Styrelse

Vid föreningsstämman den 15 maj 2014 utsågs en ny styrelse
(samtliga är medlemmar i föreningen):

Göran Ekman	ordförande	Thomas Mirstam	ledamot
Anne-Marie Harms	sekreterare	Bo Söderberg	kassör
Gertrud Hedberg	ledamot	Hans Segerström	ledamot

(Vid konstituerande möte den 15 maj 2014 utsåg styrelsen Göran Ekman till ordförande.)

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft täta kontakter via telefon och e-mail.

Revisor

Revisor har varit Erik Sandberg, medlem i bostadsrättsföreningen.
Revisorssuppleant har varit Göran Gezelius, medlem i bostadsrättsföreningen.

Valberedning

Ledamot i valberedningen har varit Louise af Klintberg och Maj-Britt Gustavsson.

Löner och ersättning

Styrelsearvodet har utbetalats till ett värde av 103.000-

Kameral förvaltning

Den kamerala förvaltningen har utförts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning har skötts av föreningens trappvärdar Hans Segerström och Bo Söderberg.

Den tekniska förvaltningen för fjärrvärmens har skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Hisskötsel

Hissarna har skötts av ManKan Hiss AB.

Väsentliga händelser under året

Fönsterspröjsar

Samtliga fönsterspröjsar byttes under året.

Sushi Room

Sushirestaurangen övertog grannlokalen och öppnade upp mellanväggen för att skapa en större restaurangdel.

Samtidigt moderniserades köket och ventilationen byggdes om.

Ombyggnad av soprum

Vi påbörjade ombyggnad av det gamla grovsoprummet för att i stället skapa ett nytt separat kylt soprum och skapa separata grovsoprum för medlemmar och restauranger.

Vädringsbalkong 5 tr

Vi har låtit bygga ett bra tak över den översta vädringsbalkongen för att stoppa vatten från att läcka från taket. Vi räknar med att det ska göra så att vi om ett år har fått torrt i väggen så att den kan åtgärdas.

Övrigt

Sedvanligt luciakaffe serverades i entrén i december.

Ekonomisk information

Årsavgifter

Årsavgiften under året har för bostadsrätterna i genomsnitt legat på 378 kr per m².

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 52 891 000 kr varav byggnadens värde är 23 339 000 kr.

Värdet på marken är 29 552 000 kr.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Lån/likvida medel

Den totala låneskulden uppgick den 31 december 2012 till 0 kr.

Likvida medel vid årets slut var 761 751 kr.

Avsättning till fond

Styrelsen föreslår en avsättning till en fond för yttre underhåll för 2013 på 158 673 kr, dvs 0,3 % av taxeringsvärdet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets underskott på 87 362 kr överförs i ny räkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 518 692	1 505 672
Summa rörelseintäkter		1 518 692	1 505 672
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 066 646	-1 261 843
Underhållskostnader	3	-165 580	-564 458
Personalkostnader	4	-127 091	-
Avskrivningar		-253 312	-253 312
Summa rörelsekostnader		-1 612 629	-2 079 613
Rörelseresultat		-93 937	-573 941
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 576	4 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-168
Summa finansiella poster		6 576	4 777
Resultat efter finansiella poster		-87 361	-569 164
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-87 361	-569 164
Skatter			
Övriga skatter		-	-
Årets resultat		-87 362	-569 164

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	17 606 426	17 846 397
Maskiner, inventarier och installationer	6	66 701	80 042
Summa materiella anläggningstillgångar		17 673 127	17 926 439
Summa anläggningstillgångar		17 673 127	17 926 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 629	-
Övriga fordringar		36 451	42 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 532	61 447
Summa kortfristiga fordringar		120 612	103 864
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		746 817	761 751
Summa kassa och bank		746 817	761 751
Summa omsättningstillgångar		867 429	865 615
SUMMA TILLGÅNGAR		18 540 556	18 792 054

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 847 164	8 847 164
Upplåtelseavgifter		15 760 666	15 760 666
Fond för yttre underhåll		1 894 808	1 736 135
Summa bundet eget kapital		26 502 638	26 343 965
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 043 565	-7 315 728
Årets resultat		-87 362	-569 164
Summa fritt eget kapital		-8 130 927	-7 884 892
Summa eget kapital		18 371 711	18 459 073
Avsättningar			
Övriga avsättningar		14 640	-
Summa avsättningar		14 640	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 904	133 079
Skatteskulder		-	-6 769
Övriga skulder		90 209	56 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 092	150 658
Summa kortfristiga skulder		154 205	332 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 540 556	18 792 054

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Summa ställda säkerheter	28 000 000	28 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,5%	(1,5%)
Maskiner	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	761 088	761 088
Hyror	684 100	649 047
Övriga intäkter	73 504	95 537
	<u>1 518 692</u>	<u>1 505 672</u>

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetskötsel	8 711	16 749
Städning	38 162	38 929
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 932	6 704
Trädgårdsskötsel	886	1 860
Snöröjning	7 599	5 775
Reparationer	158 841	275 042
El	114 255	149 170
Uppvärmning	250 763	310 884
Vatten	46 782	48 123
Sophämtning	64 180	53 890
Försäkringspremie	38 970	35 961
Fastighetsavgift bostäder	34 076	33 880
Fastighetskatt lokaler	56 910	56 910
Övriga fastighetskostnader	21 644	18 001
Kabel-tv/Bredband/IT	124 674	120 645
Förvaltningsarvode ekonomi	74 449	70 764
Övriga externa tjänster	15 812	18 556
	<u>1 066 646</u>	<u>1 261 843</u>

Not 3 Underhåll

	2014	2013
Bostäder	18 750	-
Lokaler	40 973	-
Gemensamma utrymmen	6 991	-
Värme	32 411	-
Stambyte	-	564 458
Lås	25 117	-
Övrigt	41 338	-
Summa	<u>165 580</u>	<u>564 458</u>

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	103 000	-
Sociala kostnader	24 091	-
	<u>127 091</u>	<u>-</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 098 835	16 098 835
-Mark	5 449 895	5 449 895
	<u>21 548 730</u>	<u>21 548 730</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 702 333	-3 462 362
-Årets avskrivning enligt plan	-239 971	-239 971
	<u>-3 942 304</u>	<u>-3 702 333</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 606 426	17 846 397
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 339 000	233 339 000
Mark	29 552 000	29 552 000
	<u>52 891 000</u>	<u>262 891 000</u>
Bostäder	47 200 000	47 200 000
Lokaler	5 691 000	5 691 000
	<u>52 891 000</u>	<u>52 891 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	158 594	158 594
	<u>158 594</u>	<u>158 594</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-78 552	-65 211
-Årets avskrivning enligt plan	-13 341	-13 341
	<u>-91 893</u>	<u>-78 552</u>
Redovisat värde vid årets slut	66 701	80 042

Not 7 Kassa och bank

	2014	2013
Sparkonto (SBAB)	424 764	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	-	419 588
	322 053	342 163
Summa	746 817	761 751

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	8 847 164	15 760 666	1 736 135	-7 315 728	-569 164	18 459 073
Disposition enligt stämmobelsut			158 673	-727 837	569 164	
Årets resultat					-87 362	-87 362
Belopp vid årets utgång	8 847 164	15 760 666	1 894 808	-8 043 565	-87 362	18 371 711

Till
FÖRENINGSSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SLÄNDAN 11

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BFR Sländan 11 för år 2014.


Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att årsredovisningen tillämpas vid upprättande 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 genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 dessa samt att bedöma det samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar föreningens resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2015



Erik Sandberg