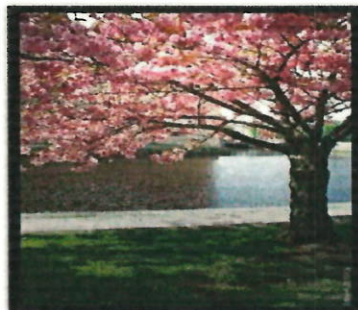


Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ätten 1

769606-8514



Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ätten 1, 769606-8514 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades formellt på våren 2001 och föreningens registreringsdatum hos Bolagsverket är 2001-03-12. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-15 och aktuella stadgar registrerades 2001-03-12 hos Bolagsverket.

Historik

Redan på våren 2002 beslöt medlemmarna i Brf Ätten 1 med god marginal på köpstämman, att köpa fastigheten av Svenska Bostäder. Köpekontrakt skrevs med Svebo på försommaren samma år.

Från och med 1 april 2002 gällde den nya stopplagen, vilken den dåvarande regeringen genomfört. Köpet stoppades då av Länsstyrelsen, som inte gav sitt medgivande till fastighetsförvärvet. Länsstyrelsens beslut överklagades senare till Boverket, som då var högsta instans enligt svensk lag. Även Boverket nekade oss på tveksamma grunder till att få köpa fastigheten.

Med hjälp av Centrum för Rättvisa och deras jurist Gunnar Strömmer startade en lång överklagandeprocess inom svenskt rättväsen. Den slutade med att Boverkets beslut underkändes, att neka oss köp av fastigheten.

Ärendet gick tillbaka till Boverket, som då skulle ompröva sitt tidigare beslut. Efter mycket lång tid och ytterligare ett regimskifte i Stockholms Stadshus, kom beskedet från Boverket att de godkänner köpet, vilket vi nu har genomfört en andra gång.

Fastighetsförvärv

Fastigheten Ätten 1 förvärvades från Svenska Bostäder, köpekontraktet undertecknades i november 2010 och köpeskillingen betalades torsdagen den 16 december 2010.

Förvaltningsobjekt

Föreningen innehar tomträtt till samt förvaltar fastigheten Ätten 1 i Stockholms kommun och län.

Föreningens fastighet är bebyggd med 4 st bostadshus uppförda 1968, innehållande 96 st lägenheter (BOA 7 744 kvm) och en föreningslokal samt ett antal mindre förråd som hyrs ut till medlemmar. Av föreningens 96 st bostadslägenheter upplåts 25 st med hyresrätt.

Dessutom finns 35 st (29 st 2013) parkeringsplatser varav 6 st är försedda med elanslutning. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens boende.

Förvaltning

Fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av tekniska installationer, trappstädning och vinterväghållningen för vintern 2013-2014 och hösten 2014 har Växthuset Utveckling AB ansvarat för. Fr o m januari 2015 ansvarar NKG Tryggfastighet AB för fastighetsförvaltningen inklusive förvaltning av tekniska installationer och F.J. Service Företag har tagit över ansvaret för vinterväghållningen och trappstädningen.

Trädgårdsskötseln t o m maj 2014 har Plectra Mark & Trädgård AB ansvarat för och fr o m juni 2014 har F.J. Service Företag tagit över ansvaret.

Ekonomisk förvaltning har RedKom i Stockholm AB ansvarat för.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Folksam för år 2014, gäller fullvärde. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Stadgeenlig besiktning

DENSIA AB har 2008 åt föreningen utfört stageenlig underhållsplan/statusbedömning av fastigheten. Besiktningen har omfattat fastighetens byggnader avseende yttre, allmänna utrymmen samt några lägenheter och lokaler.

Den lagstadgade energibesiktningen är utförd under 2010 av Svenska Bostäder AB.

Kontrollbesiktning av föreningens hissar har utförts under november 2014 av Inspecta Sweden AB.

Föreningens samtliga hyresrätter är besiktigade av LÅ Fastighetskonsult.

Den obligatoriska ventilationskontrollen OVK är utförd av Optimal Consult Sweden AB under 2014.

Kommunikation

Fastighetens lägenheter är anslutna till kabelnät genom Com Hem AB och även anslutna med fiberoptisk förbindelse genom AB Stokab.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Victoriana Pagaduan	Ledamot, ordförande
Renso Caicedo	Ledamot
Susanne Dahlström	Ledamot
Thomas Lundgren	Ledamot
Leif Radloff	Ledamot
Rim Meliane Williams	Suppleant
Jonna Nordlöf	Suppleant

Valberedning

Maria del Pilar Anturi Bustos	Valberedning
Erika Castro Ferrada	Valberedning
Siv Lundgren	Valberedning

Revisor

Eva Stein	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------

Firmateckning

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

Arvoden

Arvoden till styrelseledamöter för 2013/2014 på 124 800 kr har utbetalts under verksamhetsåret. Det beslutade styrelsearvodet för 2014/2015 om 124 800 kr, har fördelats inom styrelsen och har utbetalts under 2015.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd.

Arvodet till föreningens auktoriserade revisor sker löpande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Investeringar

1. Under året har sex nya elanslutna parkeringsplatser projekterats och färdigställts.
2. Fastighetens hushållssophämtning har förändrats i och med införskaffandet och installationen av två moloker.
3. En tvättmaskin och två spisar har införskaffats under året åt tre av våra hyresgäster.

Planerade investeringar under kommande år

1. Samverkansmöten hålls regelbundet med andra föreningar i Östberga för att diskutera eventuella vinster med en gemensam upphandling av entreprenörer för bl a snöröjning, olika renoveringar mm.
2. Styrelsen kommer att genomföra extra föreningsstämman beslut att byta ut samtliga fönster och balkongdörrar. Vi söker samarbete med andra föreningar i detta för att pressa priserna på fönster och balkongdörrar.

3. Parkeringen kan komma att byggas om under 2015. Detta kommer att medföra fler parkeringsplatser och att samtliga parkeringsplatser utrustas med elstolpar.
4. Skapa en ny utemiljö då våra gamla lekplatser är uttjänta.
5. Sätta upp vägbommar för att hindra genomfartstrafik från Kinneredsgränd, boende i vår förening kommer att kunna öppna vägbommarna med nyckel.
6. Omläggning av två byggnaders tak.

Underhåll och reparationer

1. Flera av våra hyreslägenheter har totalrenoverats med bl a nytt kök, nya vitvaror, nytt ytskikt, tapet- och målningsarbeten mm. Efter renoveringen har några lägenheter sålts och upplåtits som bostadsrätt.
2. Föreningen har löpande under året rensat och städat källarna.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet registrerade medlemmar i föreningen den 31/12 2014 uppgår till 96 st (95 st 2013).

Överlåtelser av bostadsrätter och upplåtelse av hyresrätter

Under året har sex (sex 2013) lägenhetsöverlåtelser skett, varav fem genom försäljning och en genom bodelning. Tre lägenhetsupplåtelse har skett.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit tolv (nio 2013) protokollförda sammanträden. Vidare har ett flertal arbetsmöten med konsulter och leverantörer hållits.

Föreningslokal

Föreningen har en egen möteslokal för styrelsen i källaren på Slättåkragränd 26, styrelsen finns där regelbundet för att besvara frågor och ta emot förslag från boenden.

Medlemskap i Bostadsrätterna

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en branchorganisation för bostadsrättsföreningar med egen hemsida för information, www.bostadsratterna.se.

Andelstal, årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3% fr o m januari 2015 och styrelsen föreslår därför att inga fler årsavgiftshöjningar sker under 2015.

Föreningens hyresrätter har fått en hyreshöjning på 1,3% fr o m den 1 april 2014. Hyrorna för våra hyresgäster kommer att höjas ytterligare med 1,2% under 2015.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla ska få en ännu trevligare och mer funktionell boendemiljö. Vi hoppas att ni känner att vi arbetar för oss alla och att man lätt kan få kontakt med oss i styrelsen när man så önskar. Styrelsen tackar alla medlemmar samt övriga berörda för ett gott samarbete under året.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	6 079 916	6 152 018	5 994 428	5 934 562	269 585
Resultat efter finansiella poster	-835 855	-900 869	-1 309 381	-1 079 455	-1 627 568
Soliditet i %	42,1	37,0	36,8	37,3	33,9
Kassalikviditet i %	417,6	167,1	117,3	169,8	79,9
Lån/kvm bostadsyta	8 414	8 607	8 942	8 942	9 130
Räntekostnad lån/kvm	261	296	341	340	287
Genomsnittsränta i %	3,1	3,4	3,8	3,8	3,1
Elkostnad/kvm	17	19	17	19	24
Värmekostnad/kvm	138	156	151	145	240
Vattenkostnad/kvm	22	21	21	22	0
Kommunal fastighetsavgift/lgh	1 217	1 210	1 365	1 302	1 277

År 2010 består endast av 16 dagar med verksamhet då fastighetsförvärvet var den 16/12 2010.

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-4 917 273
Årets resultat	-835 855
Summa fritt eget kapital	-5 753 128

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	-
i ny räkning överföres	-5 753 128
	-5 753 128

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

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>
Föreningens intäkter	2	6 085 683	6 153 819
		<u>6 085 683</u>	<u>6 153 819</u>
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-791 233	-673 516
Driftskostnader	3	-2 942 959	-2 965 535
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		-118 753	-118 080
Personalkostnader	4	-174 895	-135 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-893 669	-872 445
Rörelseresultat		<u>1 164 174</u>	<u>1 388 491</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		21 563	6 029
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-2 021 592	-2 295 389
Resultat efter finansiella poster		<u>-835 855</u>	<u>-900 869</u>
Resultat före skatt		<u>-835 855</u>	<u>-900 869</u>
Årets resultat	6	<u>-835 855</u>	<u>-900 869</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	108 047 000	108 546 548
Inventarier, verktyg och installationer	8	378 977	409 272
		<u>108 425 977</u>	<u>108 955 820</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>108 425 977</u>	<u>108 955 820</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 822	30 166
Aktuell skattefordran		16 342	4 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	219 869	215 018
		<u>269 033</u>	<u>250 077</u>
<i>Kassa och bank</i>		5 264 509	1 989 749
Summa omsättningstillgångar		<u>5 533 542</u>	<u>2 239 826</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>113 959 519</u>	<u>111 195 646</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		48 650 748	46 635 202
Upplåtelseavgifter		5 066 910	1 887 456
		<u>53 717 658</u>	<u>48 522 658</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 016 404	-2 707 023
Vinst eller förlust föregående år		-900 869	-1 309 381
Årets resultat	13	-835 855	-900 869
		<u>-5 753 128</u>	<u>-4 917 273</u>
Summa eget kapital		<u>47 964 530</u>	<u>43 605 385</u>
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		64 670 000	66 250 000
		<u>64 670 000</u>	<u>66 250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		490 000	400 000
Leverantörsskulder		78 339	148 566
Övriga kortfristiga skulder		15 308	13 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	741 342	778 528
		<u>1 324 989</u>	<u>1 340 261</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>113 959 519</u>	<u>111 195 646</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar, pantbrev i fast egendom	70 700 000	70 700 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket ÄRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1996.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0.3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har hitintills delats upp på komponenterna stomme och grund, ombyggnad av lokal, markanläggningar, undercentral, portpassersystem mm.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Ombyggnad av lokal	50
Markanläggningar	10
Undercentral, portpassersystem mm	10
Maskiner och inventarier	5 - 10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens intäkter

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	3 671 271	3 537 210
Hysesintäkter bostäder	2 232 222	2 486 120
Hysesintäkter förråd	69 723	32 988
Hysesintäkter P-platser	106 700	95 700
Övriga intäkter	5 767	1 801
Summa	6 085 683	6 153 819

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	270 171	203 286
Fastighetsel	133 483	145 378
Uppvärmning	1 071 848	1 210 054
Vatten och avlopp	167 396	160 241
Sophämtning	148 716	106 980
Fastighetsförsäkring	68 826	63 051
Försäkringsersättningar	-45 058	-
Tomträttsavgäld	481 200	481 200
Kabel-TV, bredband och fiberanslutning	62 796	62 801
Övriga förvaltningskostnader *	174 523	182 348
Övriga avgifter	136 980	108 962
Övriga driftskostnader	46 250	31 600
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	225 828	209 634
Summa	2 942 959	2 965 535

* I beloppen ingår revisionsarvode
Allegretto Revision AB

16 250 13 750

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Arvoden förtroendevalda	124 801	95 000
Löner och andra ersättningar	8 000	8 300
Sociala kostnader	41 724	32 267
	174 525	135 567

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014	2013
Räntekostnader, fastighetslån	2 021 159	2 295 351
Räntekostnader, övriga	433	38
Summa	2 021 592	2 295 389

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-835 855	-900 869
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	893 669	872 445
Gjorda amorteringar	-1 490 000	-2 600 000
	-1 432 186	-2 628 424

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	83 340 240	83 340 240
-Nyanskaffningar	342 476	-
Vid årets slut	83 682 716	83 340 240
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 535 339	-1 700 437
-Årets avskrivning	-842 024	-834 902
Vid årets slut	-3 377 363	-2 535 339
Utgående planenligt restvärde byggnader	80 305 353	80 804 901
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt		
Anskaffningsvärdet beräknat till 40% av köpeskillingen	27 741 647	27 741 647
Redovisat värde vid årets slut	108 047 000	108 546 548
Taxeringsvärden byggnader	56 192 000	56 192 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	83 192 000	83 192 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	495 857	282 696
-Nyanskaffningar	21 350	213 161
	517 207	495 857
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-86 585	-49 042
-Årets avskrivning	-51 645	-37 543
	-138 230	-86 585
Redovisat värde vid årets slut	378 977	409 272

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda tomträttsavgälder	120 300	120 300
Förutbetald fastighetsförsäkring	63 547	63 052
Upplupna ränteintäkter	-	156
Förutbetalda kabel-tv och bredbandskostnader	15 692	15 699
Övriga förutbetalda kostnader	20 330	15 811
	219 869	215 018

Not 10 Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	46 635 202	1 887 456	-	-4 016 404	-900 869
Resultatdisposition				-900 869	900 869
Sålda lägenheter	2 015 546	3 179 454			
Årets resultat					-835 855
Utgående balans	48 650 748	5 066 910	-	-4 917 273	-835 855

Ingen reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett enligt stämmobeslut.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Lånebelopp 2014-12-31</i>	<i>Lånebelopp 2013-12-31</i>
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen				
SBAB Bank AB (publ)				
fastighetslån nr 21737976	1,370	2015-02-05	21 660 000	21 660 000
fastighetslån nr 21738077	2,020	2018-09-13	21 750 000	21 750 000
fastighetslån nr 21738085	3,040	2015-12-21	21 750 000	21 750 000
fastighetslån nr 21738107			-	1 490 000
			65 160 000	66 650 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2015 (år 2014))			-490 000	-400 000
			64 670 000	66 250 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Upplupna räntor avseende fastighetslån	71 870	186 366
Förutbetalda hyror och avgifter	455 178	387 703
Upplupna fjärrvärmekostnader	162 069	151 221
Upplupen fastighetsel	13 307	12 630
Upplupna vattenkostnader	-	7 371
Övriga upplupna kostnader	26 418	20 737
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	741 342	778 528

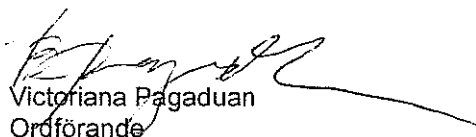
Not 13 Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-835 855	-900 869
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		893 669	872 445
Likviditet från resultat		57 814	-28 424
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-18 956	26 112
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-15 272	471 401
		-34 228	497 513
Akkumulerad likviditet från rörelsen		23 586	469 089
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-363 826	-213 161
Upplåtelse av lägenheter (insats + upplåtelseavgift)		5 195 000	3 715 000
Omklassificering till kortfristiga skulder		-90 000	-400 000
Amortering av lån		-1 490 000	-2 600 000
Likviditet från investeringar och lån		3 251 174	501 839
Årets kassaflöde		3 274 760	970 928
Likvida medel vid årets början		1 989 749	1 018 821
Likvida medel vid årets slut		5 264 509	1 989 749

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Underskrifter

Stockholm 2015-05-

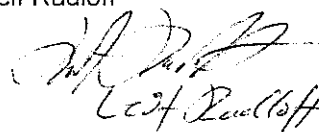

Victoriana Pagaduan
Ordförande


Renso Caicedo


Susanne Dahlström


Thomas Lundgren

Leif Radloff


Leif Radloff

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-06-

Eva Stein
Auktoriserad revisor