

Årsredovisning för

Brf Ätten 2

769607-6087

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 2, 769607-6087 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens historia

Bostadsrättsföreningen Ätten 2 bildades formellt den 9 oktober 2001 och under våren 2002 skrevs ett avtal mellan föreningen och Svenska Bostäder AB om ombildning till bostadsrätt. Sex år senare, den 11 december 2007, köpte föreningen de tre husen i kvarteret Ätten 2 av Svenska Bostäder AB.

I föreningens tre hus finns 72 st lägenheter, varav 62 st är upplåtna med bostadsrätt och 10 st lägenheter är per den 31 december 2014 upplåtna med hyresrätt.

Den totala bostadsytan uppgår till 5 844 kvadratmeter. I husens källarvåningar finns några små förrådslokaler, vilka hyrs ut till boende i föreningen och även externt. De 65 st parkeringsplatserna som finns kring våra hus hyrs ut till de boende i föreningen samt till boende i Brf Ätten 3.

Marken är upplåten till bostadsrättsföreningen med så kallad tomträtt. Det innebär att marken inte ägs av föreningen utan att föreningen hyr marken av markägaren Stockholms stad.

Byggår	1968
Antal hus	3
Bostadsyta	5.844 kvadratmeter
Antal bostadslägenheter	72
Antal bostadsrätter	62
Antal hyresrätter	10
Antal parkeringsplatser	65
Taxeringsvärde	
- byggnader	41 miljoner kronor
- mark	23,2 miljoner kronor
Organisationsnummer	769607-6087
Hemsida	www.atten2.se

✓

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma bestått av följande medlemmar:

Magnus Johansson	Ledamot, Ordförande
Nils-Göran Edefjord	Ledamot, V Ordförande
Carolin Winqvist-Mouaid	Ledamot, Kassör
Angela Arokianathan	Ledamot, Sekreterare
Elias Elias	Suppleant (Avgick 2014-11-30)

Revisor

Eva Stein Auktoriserad revisor

Valberedning

Lars Sjöholm Valberedning
Boris Barrera Valberedning

Firmatecknare

Firman tecknas av ordförande, vice ordförande samt kassören två i förening.

Arvode

Styrelsens arvode fastställs av föreningsstämman. Under 2014 har arvodet varit två prisbasbelopp (88 800 kr). Styrelsen fördelar själva arvodet inom styrelsen.

Verksamheten under året

Styrelsen har under året sammanträtt 10 gånger och mellan dessa formella styrelsemöten har styrelsens ledamöter ensamt och i grupp utfört en stor mängd olika uppgifter och uppdrag. Styrelsens arbete präglas även detta verksamhetsår av en rad frågor som kräver utredning och analys, planering och förberedelser samt naturligtvis, konkreta åtgärder och genomförande.

Styrelsens arbete medför en hel del kontakter med medlemmar och hyresgäster, leverantörer och hantverkare, banker och myndigheter. Styrelsen har fått hjälp och stöd av NKG Fastighetsservice AB som skött den löpande driften av föreningens hus.

Brf Ätten 2 har överlåtit den ekonomiska förvaltningen till RedKom i Stockholm AB.

År 2014 har varit ett år med upp och nedgångar.

De viktigaste händelserna under året har varit

- Omläggning av taken på Förlandagränd 28 och Slättåkragränd 15
- PCB Sanering
- Installation av underjordsbehållarna för sopor
- Lägenhetsbranden
- Start av installation av fastighetsnät för bredband
- Målning av källare och förrådslokaler
- Förberedelser för bergvärme.
- Slutfört renovering av cykel-, källar- och trädgårdsförråd

Nytt år i sikte

I en bostadsrättsförening finns det alltid både önskemål och behov av framtida investeringar och genomgripande åtgärder av olika slag.

Planerade projekten under 2015 är:

- Installation av bergvärmepump för att sänka värmekostnaderna enligt extra stämmans enhälliga beslut. Trolig start i maj 2015.
- Byte av entrédörrar/loftgångsdörrar och fönster i trapphusen
- Uppfräschning av lekplatsen
- I ordningsställande av 5-6 nya parkeringsplatser om bygglov medges. I samband med det införa 6 betalparkeringsplatser för besökande/boende.

Andra framtidsplaner

- Byte av fönster i lägenheterna
- Renovering av fasader
- Målning av trapphus och källare
- Öppna tvättstuga

Markunderhåll

Under året har medlemmar hjälpts åt med trädgårdsskötseln. Medlemmar som klippt gräset har fått ersättning för detta arbete. Föreningen äger nu två gräsklippare samt en trimmer.

Snöröjning

Inför vintersäsongen 2013/14 avtalade vi med Växthuset Utveckling AB om snöröjning, skottning och sandning samt upptagning av sand för Brf Ätten 2 samt samfälligheten för gatan Förlandagränd.

För samfälligheten fördelas kostnaden mellan Brf Ätten 2, Brf Ätten 3 samt Brf Årsta Blick enligt följande: Brf Ätten 2 - 36/135, Brf Ätten 3 - 72/135 samt Brf Årsta Blick 27/135.

Fastighetsförsäkring

Vår fastighet är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också ett så kallat bostadstillägg för alla bostadsrätter i föreningen. Som bostadsrättsinnehavare behöver man alltså inte köpa ett eget bostadsrättstillägg - det räcker med en vanlig hemförsäkring.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under 2014 har det skett 7st lägenhetsöverlåtelse.

Slutord

Vi i styrelsen har under det gångna året verkat för att vi alla skall få en ännu trevligare och än 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.



Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	4 053 454	4 049 129	3 883 496	3 772 060	3 407 803
Resultat efter finansiella poster	-382 766	55 272	-347 543	-543 998	-925 862
Sollditet i %	62,3	62,3	60,2	61,6	61,3
Kassalikviditet i %	63,6	89,0	145,3	132,8	143,0
Lån/kvm bostadsyta	3 891	3 947	4 002	3 955	4 067
Räntekostnad lån/kvm	177	184	200	198	210
Genomsnittsränta i %	4,5	4,7	5,0	5,0	5,2
Elkostnad/kvm	14	17	19	23	33
Värmekostnad/kvm	114	132	146	147	165
Vattenkostnad/kvm	25	25	25	20	25
Kommunal fastighetsavgift/gh	1 217	1 210	1 365	1 302	1 277

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-2 171 913
Årets resultat	-382 767
Summa fritt eget kapital	-2 554 670

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att:

planmässig avsättning till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna görs med	-
I ny räkning överföres	-2 554 670
	-2 554 670

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	4 055 123	4 096 743
		4 055 123	4 096 743
Föreningens kostnader			
Reparations- och underhållskostnader		-463 208	-274 473
Driftskostnader	3	-1 736 299	-1 983 387
Kommunal fastighetsavgift		-87 624	-87 120
Personalkostnader		-145 855	-119 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-971 226	-503 551
Rörelseresultat		650 911	1 128 802
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		3	510
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-1 033 670	-1 074 040
Resultat efter finansiella poster		-382 756	55 272
Resultat före skatt		-382 756	55 272
Årets resultat	6	-382 756	55 272

Balansräkning

<i>Belopp / kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	62 089 537	62 377 866
Inventarier, verktyg och installationer	8	270 434	302 425
		<u>62 359 971</u>	<u>62 680 291</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 359 971</u>	<u>62 680 291</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 962	6 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	220 795	203 643
		<u>246 757</u>	<u>210 316</u>
Kassa och bank		<u>677 985</u>	<u>937 997</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>924 742</u>	<u>1 148 313</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 284 713</u>	<u>63 828 604</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		36 348 125	36 348 125
Upplåtelseavgifter		5 622 273	5 622 273
		<u>41 970 398</u>	<u>41 970 398</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 227 185	-1 879 643
Vinst eller förlust föregående år		55 272	-347 543
Årets resultat	13	-382 756	55 272
		<u>-2 554 669</u>	<u>-2 171 914</u>
Summa eget kapital		<u>39 415 729</u>	<u>39 798 484</u>
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 416 000	22 740 000
		<u>22 416 000</u>	<u>22 740 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		324 000	324 000
Leverantörsskulder		362 867	128 878
Skatteskulder		86 441	185 442
Övriga kortfristiga skulder		11 550	9 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	688 128	641 930
		<u>1 452 984</u>	<u>1 290 120</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>63 284 713</u>	<u>63 828 604</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	32 200 000	32 200 000

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. 6 § fjärde stycket ÄRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1968.
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 lanspråktagande 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 delats upp på komponenterna stomme och grund, fasad och fönster, ventilation och stambyte, säkerhetsdörrar, hissar, fondmedel, förbättringsåtgärder, undercentral.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan för avskrivning (stomme och grund) och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Fasad och fönster, ventilation och stambyte	50
Säkerhetsdörrar, hissar	40
Förbättringsåtgärder (tak och sockel) samt fondmedel	10
Undercentral	10
Markanläggningar	10
Inventarier	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
Arsavgifter bostäder	3 064 200	3 064 200
Hysesintäkter bostäder	773 898	765 912
Hysesintäkter förråd	59 556	63 817
Hysesintäkter P-platser	155 800	155 200
Övriga intäkter	1 669	47 614
Summa	4 055 123	4 086 743

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	58 430	45 514
Lokalvård	46 548	46 518
Fastighetsel	80 639	100 029
Uppvärmning	666 028	769 735
Vatten och avlopp	148 908	146 678
Sophämtning	66 125	80 976
Fastighetsförsäkring	75 021	70 858
Försäkringsersättningar	-65 414	-1 887
Tomträttsavgäld	382 600	382 600
Kabel-TV och fiberanslutning	38 572	38 574
Övriga förvaltningskostnader *	133 939	146 217
Övriga avgifter	29 469	14 934
Övriga driftskostnader	10 819	7 170
Trädgårdsskötsel, yttre städning och snöröjning	84 615	155 271
Summa	1 736 299	1 983 387

* I beloppen ingår revisionsarvode
Allegretto Revision AB

15 000 23 056

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Arvoden förtroendevalda	88 900	89 000
Löner och andra ersättningar	28 400	2 200
Sociala kostnader	28 555	28 210
	145 855	119 410

Not 5 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014	2013
Räntekostnader, fastighetslån	1 032 436	1 073 134
Räntekostnader, övriga	1 234	906
Summa	1 033 670	1 074 040

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-382 756	55 272
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	971 226	503 551
Gjorda amorteringar	-324 000	-324 000
	264 470	234 823

✓

Not 7 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	64 060 817	62 186 442
-Nyanskaffningar	650 906	1 874 375
Vid årets slut	64 711 723	64 060 817
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 682 951	-1 196 892
-Årets avskrivning	-939 235	-486 059
Vid årets slut	-2 622 186	-1 682 951
Redovisat värde vid årets slut	62 089 537	62 377 866
Varav mark		
Föreningen innehar tomträtt	-	-
Taxeringsvärden byggnader	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	23 200 000	23 200 000
	64 200 000	64 200 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	319 917	-
-Nyanskaffningar	-	319 917
	319 917	319 917
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 492	-
-Årets avskrivning	-31 991	-17 492
	-49 483	-17 492
Redovisat värde vid årets slut	270 434	302 425

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda tomträttsavgifter	90 650	90 650
Förutbetald fastighetsförsäkring	89 157	76 021
Upplupna räntelintäkter	3	-
Övriga förutbetalda kostnader	40 986	37 972
	220 796	203 643

✓

Not 10 Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Omkostnader upplåtelser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	36 348 125	5 876 273	-254 000	-2 227 185	55 272
Resultatdisposition				55 272	-55 272
Årets resultat					-382 766
Utgående balans	36 348 125	5 876 273	-254 000	-2 171 913	-382 766

Ingen reservering/anspråktagande 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>
Stadshypotek AB (publ)				
fastighetslån nr 558630	5,240	2015-12-01	10 490 000	10 814 000
fastighetslån nr 714060	4,690	2020-06-01	8 250 000	8 250 000
fastighetslån nr 049280	1,272	2015-12-04	4 000 000	4 000 000
			<u>22 740 000</u>	<u>23 064 000</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld (motsvarande den del som skall amorteras under år 2015 (år 2014))			-324 000	-324 000
			<u>22 416 000</u>	<u>22 740 000</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Upplupna styrelsearvoden	89 000	89 000
Upplupna sociala avgifter avseende upplupna styrelsearvoden	27 963	27 963
Upplupna räntor avseende fastighetslån	80 339	85 200
Förutbetalda hyror och avgifter	303 820	301 657
Upplupna fjärrvärmekostnader	104 873	127 084
Upplupen fastighetsl	7 988	10 689
Övriga upplupna kostnader	29 643	-24 163
Beräknat arvode för revision	24 500	24 500
	<u>668 126</u>	<u>641 930</u>


Not 13 Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-382 756	55 272
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		971 226	503 551
Likviditet från resultat		588 470	558 823
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-36 440	615
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		162 864	35 953
		126 424	36 568
Akkumulerad likviditet från rörelsen		714 894	595 391
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-650 906	-2 194 292
Omföring av pågående arbeten		-	1 250 000
Amortering av lån		-324 000	-324 000
Likviditet från investeringar och lån		-974 906	-1 268 292
Årets kassaflöde		-260 012	-672 901
Likvida medel vid årets början		937 997	1 610 898
Likvida medel vid årets slut		677 985	937 997

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 2015-04-29

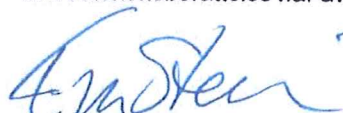

Magnus Johansson
Ordförande


Angela Arokianathan


Nils-Göran Edefjord


Caroline Winqvist Mouaid

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-05-07


Eva Stein
Auktoriserad revisor