

Årsredovisning

för

Brf Axberget

769608-9635

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Axberget 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 2002-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2012-10-16 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 Låsstocken 1 och Sifferlåset 1 byggdes 1959 och har värdeår 1959.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB som under året förvärvat vår tidigare förvaltare Binette Ekonomisk förvaltning.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Jensen Drift- och Underhåll AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- För att öka säkerheten har föreningen under året installerat kodlås på portarna.
- Ett badrum har renoverats.
- Sopsugsanläggningen i Rågsved, som föreningen är ansluten till, skadades vid åskväder i juli vilket medfört störningar i sophanteringen under resten av sommaren.
- Lagning av en fasadskada har skett under vintern 2014 och våren 2015.
- Åtgärder mot radon har gett effekt och nu återstår endast ett mycket litet antal lägenheter med värden som ligger något över vad som är godkänt.
- Påbörjat renovering av ett badrum

Byggnadens tekniska status

Vind/takfotsventilation	2013
Installation av kodlås	2014

Medlemsinformation

Fastigheten består av 125 st medlemslägenheter varav 20 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 16 st lägenheter, 2 st lokaler, 54 garage och 44 parkeringsplatser.

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
KP Storkök HB	249 kvm	2016-02-28
Fönsterputs	25 kvm	Tillsvidare

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Berit Mattisson	Ordförande
Madeleine Michel	Ledamot
Anette Hemgård.	Sekreterare
Per Joffsvik	Ledamot
Anders Bäcklund	Ledamot
Marianne Johansson	Suppleant
Jens Jesper Salö	Suppleant

Revisor har varit Per Engzell.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-08.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Under året har arvoden till styrelsen utbetalats med 199 310 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 111 530 000 kr varav 38 626 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 107 800 000 kr samt lokaler 3 730 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Tre lån har omsatts under året och placerats långsiktigt till lägre ränta än tidigare. I december har föreningen löst in del av lån med 2 000 000 kr.

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
Nettoomsättning	8 010 036	8 075 420	8 015 588	7 941 862
Resultat efter fin. poster	-316 001	703 079	849 714	668 528
Soliditet	54	52	54	52

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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-610 037
avsättning till fond för yttre underhåll 2013 och 2014	-669 180
ianspråktagande av yttre fond 2013	334 590
årets förlust	-316 001
	-1 260 628

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 260 628

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



Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	8 010 036	8 075 419
Summa rörelseintäkter		8 010 036	8 075 419
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 569 916	-4 224 546
Övriga externa kostnader	3	-275 154	-324 575
Arvoden och personalkostnader	4	-243 710	-233 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 586 139	-798 016
Summa rörelsekostnader		-6 674 919	-5 580 548
Rörelseresultat		1 335 117	2 494 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 197	3 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 677 315	-1 794 798
Summa finansiella poster		-1 651 118	-1 791 792
Resultat efter finansiella poster		-316 001	703 079
Resultat före skatt		-316 001	703 079
Årets resultat		-316 001	703 079

A

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

109 026 129

110 572 329

Inventarier, verktyg och installationer

6

159 754

199 693

Summa materiella anläggningstillgångar

109 185 883

110 772 022

Summa anläggningstillgångar

109 185 883

110 772 022

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 033

121 870

Övriga fordringar

109 565

322 125

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

237 748

246 136

Summa kortfristiga fordringar

352 346

690 131

Kassa och bank

Kassa och bank

5 256 612

4 984 051

Summa kassa och bank

5 256 612

4 984 051

Summa omsättningstillgångar

5 608 958

5 674 182

SUMMA TILLGÅNGAR

114 794 841

116 446 204

14

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

62 224 208

60 669 208

Fond för yttre underhåll

625 995

291 405

Summa bundet eget kapital

62 850 203

60 960 613

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-944 627

-1 313 116

Årets resultat

-316 001

703 079

Summa fritt eget kapital

-1 260 628

-610 037

Summa eget kapital

61 589 575

60 350 576

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

51 972 602

53 972 602

Summa långfristiga skulder

51 972 602

53 972 602

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

176 873

948 388

Skatteskulder

0

200 430

Övriga skulder

70 387

8 280

Förutbetalda avgifter och hyror

458 471

668 498

Upplupna kostnader

10

526 933

297 430

Summa kortfristiga skulder

1 232 664

2 123 026

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 794 841

116 446 204

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar

85 923 341

85 923 341

Summa ställda säkerheter

85 923 341

85 923 341

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-316 001	703 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 586 139	798 016
Betald skatt	12 130	-76 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 282 268	1 425 062
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	116 837	129 388
Förändring av kortfristiga fordringar	8 388	-26 803
Förändring av leverantörsskulder	-771 515	502 851
Förändring av kortfristiga skulder	81 583	-62 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	717 561	1 967 899
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-5 381 629
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 381 629
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	1 555 000	0
Upptagna lån	-2 000 000	3 972 602
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-445 000	3 972 602
Årets kassaflöde	272 561	558 872
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 984 051	4 425 179
Likvida medel vid årets slut	5 256 612	4 984 051

14

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	1,0 %
Fastighetsförbättringar	5,0 %
Ventilation	5,0 %
Installationer	10,0 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	5 778 648	5 767 886
Hysesintäkter bostäder	1 406 912	1 441 751
Hysesintäkter lokaler	175 769	174 988
Hysesintäkter garage	274 199	273 180
Hysesintäkter p-plats	63 240	63 612
Hysesintäkt kabel-tv	31 044	31 824
Hysesintäkt bredband	261 772	261 360
Öres- och kronutjämning	1	9
Övriga rörelseintäkter	18 450	60 810
	8 010 035	8 075 420

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Tvättstuga	85 655	39 396
Soprum	47 013	0
Dörrar och lås	128 250	0
VA	3 071	0
Värme	300	0
Ventilation	7 312	0
Fasader	88 750	0
Vattenskada	0	217 628
Övriga rep./underhåll	297 678	195 795
Fastighetsskötsel grundavtal	92 220	92 220
Fastighetsskötsel extradeb	32 830	0
Trädgårdsskötsel	198 125	161 250
Snöröjning/sandning	110 624	124 054
Städning grundavtal	171 387	207 316
Övr. besiktn./kontroller	19 350	0
Ventilation serviceavtal	5 100	0
Övr. kostn. för köpta tjänster	3 681	0
Elavgifter	154 638	153 164
Uppvärmning	1 391 993	1 455 998
Vatten	321 825	207 621
Sophämtning	173 612	173 520
Grovsopor	100 363	96 583
Fastighetsförsäkring	119 723	104 522
Tomträttsavgäld	446 832	446 833
Kabel-tv	88 400	86 520
Bredband	264 807	261 696
Kommunal fastighetsavgift	208 897	200 430
Justering fast.skatt/avgift	7 480	0
	4 569 916	4 224 546

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	36 484	24 068
Förbrukningsmaterial	932	38 568
Inkasso- och KFM-avgifter	50	0
Telefon	889	1 644
Administration, kontorsmateriel	1 456	5 686
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	14 392	0
Revisionsarvode extern revisor	19 375	11 074
Arvode ekonomisk förvaltn.	143 763	141 866
Bankkostnader	3 722	3 854
Juridisk konsultation	28 152	45 477
Medlems- och föreningsavgifter	8 240	7 840
Övriga externa kostnader	17 699	44 498
	275 154	324 575

19

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	199 310	196 374
Bilersättning, skattefri	333	0
Sociala avgifter	44 067	37 037
	243 710	233 411

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 061 048	109 679 419
Inköp		5 381 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 061 048	115 061 048
Ingående avskrivningar	-4 488 719	-3 730 642
Årets avskrivningar	-1 546 200	-758 077
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 034 919	-4 488 719
Utgående redovisat värde	109 026 129	110 572 329
Taxeringsvärden byggnader	72 904 000	72 904 000
Taxeringsvärden mark	38 626 000	38 626 000
	111 530 000	111 530 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 388	399 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 388	399 388
Ingående avskrivningar	-199 695	-159 756
Årets avskrivningar	-39 939	-39 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-239 634	-199 695
Utgående redovisat värde	159 754	199 693

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	30 733	27 554
Förutbetald kabel-TV	22 364	22 100
Förutbetald bredband	64 703	62 865
Förutbetald tomträttsavgäld	111 708	111 708
Förutbetalt medlemskap bostadsrätterna	8 240	0
Förutbetald fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	0	21 909
	237 748	246 136

B

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 916 563	9 752 645	291 405	-1 313 116	703 079
Ökning av insatskapital	458 424	1 096 576			
Reservering yttre fond			669 180	-669 180	
lanspråktagande av yttre fond			-334 590	334 590	
Disposition av föregående års resultat:				703 079	-703 079
Årets resultat					-316 001
Belopp vid årets utgång	51 374 987	10 849 221	625 995	-944 627	-316 001

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	1,84	2018-12-13	6 000 000	8 000 000
SBAB	2,90	2017-01-13	7 972 602	7 972 602
SBAB	2,78	2016-01-13	6 000 000	6 000 000
SBAB			0	11 000 000
Stadshypotek	3,00	2019-03-30	11 000 000	0
Stadshypotek	2,47	2018-06-01	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	3,09	2017-06-30	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	2,61	2015-06-30	4 000 000	4 000 000
			51 972 602	53 972 602

K

Not 10 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupet revisorsarvode	20 000	20 000
Upplupen kostnad grovsopor	4 647	0
Upplupen kostnad snöröjning	21 063	5 962
Upplupen kostnad el	43 302	42 412
Upplupen kostnad värme	225 456	190 190
Upplupen räntekostnad	95 760	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	38 866
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	16 593	0
Upplupen kostnad besiktning	2 550	0
Upplupen kostnad städning	1 500	0
Upplupen kostnad ventilation	7 312	0
Upplupen kostnad fasader	88 750	0
	526 933	297 430

Stockholm den

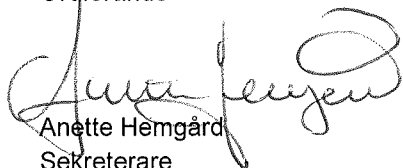
24/4 2015



Berit Mattisson
Ordförande



Madelene Michel
Ledamot



Anette Hemgård
Sekreterare



Per Joffsvik
Ledamot



Anders Bäcklund
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

24/4 2015



Per Engzell
Revisor

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Axberget, org.nr 769608-9635

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Axberget 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 2014-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

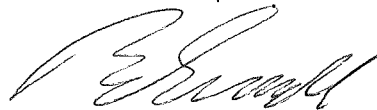
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor