

# Årsredovisning

för

## **Brf Annedalsterrassen 1**

769617-7174

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Annedalsterrassen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2011.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Bostadsrättsföreningen förvärvade den 26 maj 2010 Annedalsbyggmästarna AB, org nr 556753-0653, som också var innehavare till tomträtten i fastigheten Baltic 22.

Annedalsbyggmästarna AB överlät den 26 juni 2010 tomträtten till fastigheten Baltic 22 till bostadsrättsföreningen genom så kallad underprisöverlåtelse, vilket medför att på tomträtten belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om bostadsrättsföreningen låter sälja fastigheten.

Bostadsrättsföreningen har uppfört ett flerbostadshus med 51 bostadsrättslägenheter. Totala lägenhetsytan är 4 143 kvm. Fastigheten har även ett garage med 36 platser. Byggnaden har tre trappuppgångar med hissar med adresserna Annedalsvägen 49, 51 och 53 i Bromma.

Fastigheten upplåts med tomträtt och är belägen i exploateringsområdet Annedal i Mariehäll, Bromma. Tomträttsavgiften är fn 544 000 kronor per år som är fast till 2020-03-31.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
8 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök
<u>1 st</u>	5 rum och kök
51 st	

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten var fram till och med 31 januari 2015 fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Motsvarande försäkring är därefter tecknad hos Vardia Försäkring.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen delar gemensam gård med Baltic 21 (grannföreningen BRF Annedalsterrassen2) samt gemensam nedfart i garage och avskiljande brandvägg mellan garagen. Föreningens andelstal är 1 av totalt 2. Gemensamhetsanläggningen har delägarförvaltning där möten har hållits under året. Föreningen deltar i GA-anläggning för sopsug som omfattar hela Annedal. Anläggningen är inte fullt utbyggd och andelstalet sätts i relation till antal ansluta kvarter (ljus BTA) och korrigeras i samband med att nya kvarter ansluter. Förvaltningen sker genom bildande av samfällighetsförening med styrelse vilken bildas under våren 2015.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift för bostäder i 15 år. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 87 728 000 kr, varav byggnadsvärdet är 63 328 000 kr och markvärdet är 24 400 000 kr. Värdeår är 2012.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsförvaltning med Nytorget AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 28 september 2011.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 641 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske med minst 20 kr/kvm boarea för föreningens hus.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 maj 2014 haft följande sammansättning:

Kersti Wittén	Ordförande
Jonas Interstein	Vice ordförande
Per Norstad	Kassör
Annika Forslund	Sekreterare, avgång 2 december 2014
Cecilia Nyholm-Jansson	Sekreterare, från 2 december 2014
Per Asplund	Ledamot
Dario Flyberg	Ledamot, avgång oktober 2014
Björn Boström	Adjungerad ledamot från oktober 2014

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Vardia Försäkring.

#### Revisorer

Tomas Jonasson  
Borev Revisionsbyrå AB

#### Valberedning

Andreas Henriksson  
Camilla Moore, från oktober 2014

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Stora delar av styrelsen avgick vid ordinarie stämma 2014, ytterligare 2 ledamöter avgick under hösten. I mars skrev vi avtal med ny fastighetsförvaltare, Nytorget AB. I juni genomfördes den 2 åriga garantibesiktningen. I november påbörjades åtgärder från garantibesiktningen. Inventering och omförhandling av avtal för bättre ekonomi. Kontroll av elförbrukning och åtgärder för att minska denna.

#### *Avtal under 2014:*

Hissavtal med Kone - uppsagt, Serviceavtal ingår till 2018  
Jouravtal - Bytt från Securitas till Bravida  
Försäkring - Bytt från Brandkontoret till Vardia  
Serviceavtal gällande Ventilation - ingår i garanti till 2017  
Serviceavtal gällande El - ingår i garanti till 2017

#### *Väsentliga händelser efter räkenskapsåret*

Omförhandlat och byte av bank för 2/3 av våra lån. Lånen har flyttats från Nordea till Handelsbanken  
Byte av Jouravtal från Securitas till Bravida.  
Uppsägning och omförhandling av fastighetskötavtalet.  
Upphandling/plan för mark.

#### Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2011-2012. Inga underhållsåtgärder är planerade.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	2 653 606	2 527 212
Hyror och övriga intäkter	420 913	374 995
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 887 698	-2 829 697
Likvida medel från den löpande verksamheten	<b>186 821</b>	<b>75 510</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-72 487	134 456
Årets amorteringar	-0	-0
Förändring likvida medel	<b>114 334</b>	<b>206 966</b>
Likvida medel vid årets början	865 875	658 909
Likvida medel vid årets slut	980 209	865 875

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 86 medlemmar. Under året har 9 överlåtelser skett. Tre medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 074	2 902	2 414
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 448	-151	77
Avskrivningar (tkr)	-1 635	-223	-76
Resultat exkl avskrivningar	187	72	153
Soliditet (%)	77,73	77,88	77,94
Skuldränta (%)	2,99	3,32	4,22
Fastighetslån kr/kvm	8 569	8 569	8 569
Årsavgift kr/kv	641	610	610

### *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.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-156 710
årets förlust	-1 448 179
	<b>-1 604 889</b>
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	83 000
i ny räkning överföres	-1 687 889
	<b>-1 604 889</b>

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad samt att tomträtten har börja avskrivas. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 223 tkr 2013 till 1 635 tkr 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 073 914	2 901 712
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 073 914</b>	<b>2 901 712</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 640 028	-1 513 424
Övriga externa kostnader	3	-130 318	-115 430
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	4	-56 357	-19 674
Avskrivningar	5, 6	-1 635 000	-223 211
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 461 703</b>	<b>-1 871 739</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-387 789</b>	<b>1 029 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		605	495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 060 995	-1 181 169
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 060 390</b>	<b>-1 180 674</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 448 179</b>	<b>-150 701</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 448 179</b>	<b>-150 701</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	27 592 433	27 871 144
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>27 592 433</b>	<b>27 871 144</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	133 973 500	135 329 789
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>133 973 500</b>	<b>135 329 789</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>161 565 933</b>	<b>163 200 933</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 004 538	601 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	186 720	234 669
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 191 258</b>	<b>836 113</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	264 432
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>264 432</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 191 258</b>	<b>1 100 545</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 757 191</b>	<b>164 301 478</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 025 000	128 025 000
Fond för yttre underhåll		83 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>128 108 000</b>	<b>128 025 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-156 710	76 991
Årets resultat		-1 448 179	-150 701
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 604 889</b>	<b>-73 710</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>126 503 111</b>	<b>127 951 290</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	35 500 000	35 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 500 000</b>	<b>35 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		103 070	100 208
Skatteskulder		46 560	220 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	604 450	529 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>754 080</b>	<b>850 188</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 757 191</b>	<b>164 301 478</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar	35 500 000	35 500 000
------------------------	------------	------------

<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### **Anläggningstillgångar**

Tillämpade avskrivningstider:

Tomträtter	100 år
Byggnader	100 år

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 653 606	2 527 212
P-plats och garage	415 602	374 500
Debitering gemensamma kostnader	4 706	0
	<b>3 073 914</b>	<b>2 901 712</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	106 288	56 000
Fastighetsjour	5 753	5 055
Städning	72 604	91 461
Hyra av entrémattor	20 938	19 187
Snöröjning/sandning	25 075	22 694
Hisskostnader	13 334	12 393
Portar	1 035	9 188
Gemensamhetsanläggning	65 000	0
Reparationer	22 060	12 309
El	144 630	172 284
Värme	286 024	280 532
Vatten och avlopp	76 444	84 437
Avfallshantering	19 790	34 148
Försäkringskostnader	39 975	39 921
Tomträttsavgäld	544 000	544 000
Bredband	114 914	112 351
Förbrukningsinventarier	0	977
Förbrukningsmaterial	15 342	16 486
Förbrukningsmaterial: filter till garage	9 554	0
Förbrukningsmaterial: lampor till golvbelysning	18 834	0
Förbrukningsmaterial: lysrör	38 434	0
	<b>1 640 028</b>	<b>1 513 423</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	23 280	23 280
Telefon och porto	4 121	5 980
Hemsida	4 124	6 320
Föreningsgemensamma kostnader	7 717	2 983
Revisionsarvode	12 500	9 750
Ekonomisk förvaltning	64 272	62 682
Bankkostnader	1 950	2 000
Övriga poster	12 354	2 435
	<b>130 318</b>	<b>115 430</b>

**Not 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Styrelsearvode	40 000	15 000
Övriga löner och ersättningar	30	15
Sociala avgifter	12 577	4 659
Utbildning	3 750	0
	<b>56 357</b>	<b>19 674</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingående anskaffningsvärden	135 628 856	135 628 856
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 628 856</b>	<b>135 628 856</b>
Ingående avskrivningar	-299 067	-75 856
Årets avskrivningar	-1 356 289	-223 211
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 655 356</b>	<b>-299 067</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>133 973 500</b>	<b>135 329 789</b>
Taxeringsvärden byggnader	63 328 000	63 328 000
Taxeringsvärden mark	24 400 000	24 400 000
	<b>87 728 000</b>	<b>87 728 000</b>

**Not 6 Tomträtt Baltic 22 i Stockholm**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingående anskaffningsvärden	27 871 144	27 871 144
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 871 144</b>	<b>27 871 144</b>
Årets avskrivningar	-278 711	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-278 711</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 592 433</b>	<b>27 871 144</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	24 329	1
Avräkningskonto förvaltare	980 209	601 443
	<b>1 004 538</b>	<b>601 444</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Tomträttsavgäld	136 000	136 000
Fastighetsförsäkring	3 345	43 320
Hemsida	1 276	1 254
Nyckelförvaring	601	9 285
Bredband	27 105	28 686
Ekonomisk förvaltning	18 393	16 124
	<b>186 720</b>	<b>234 669</b>

### Not 9 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 431 000	57 594 000	0	76 991	-150 701
Disposition av föregående års resultat:			83 000	-233 701	150 701
Årets resultat					-1 448 179
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 431 000</b>	<b>57 594 000</b>	<b>83 000</b>	<b>-156 710</b>	<b>-1 448 179</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	1,468	3 mån	11 900 000	11 900 000
Nordea	3,24	2015-03-02	11 800 000	11 800 000
Nordea	3,80	2017-03-01	11 800 000	11 800 000
			<b>35 500 000</b>	<b>35 500 000</b>

Två lån har i mars 2015 flyttats till Handelsbanken. Lånen har bundits i 1 år och räntan är knuten till STIBOR 3M med tre månaders räntebindning. Första perioden är räntan 0,761 respektive 0,762 %.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Räntekostnader	106 015	141 019
Styrelsearvoden	40 000	15 000
Sociala avgifter	12 568	4 713
Fjärrvärme	41 164	33 595
Fastighetsel	15 284	18 128
Vatten och avlopp	17 800	19 222
Renhållning	1 624	1 651
Snöröjning	3 848	1 485
Fastighetsskötsel	8 843	0
Städning	0	5 500
Reserverat för sopsug 2012-2014	101 000	36 000
Revisionsarvode	15 000	15 000
Förutbetalda avgifter och hyror	241 304	238 587
	<b>604 450</b>	<b>529 900</b>

Stockholm



Kersti Wittén  
Ordförande



Per Norstad



Cecilia Nyholm-Jansson



Per Asplund



Jonas Interstein

Min revisionsberättelse har lämnats *den 2 juni 2015*



Tomas Jonasson  
Godkänd revisor  
Borev Revisionsbyrå AB