

Årsredovisning
för
Brf Ardennern 15

769611-0514

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Ardennern 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten Ardennern 15 med 8 bostadslägenheter som alla upplåts med bostadsrätt ägs och förvaltas sedan 9 juli 2004 av Bostadsrättsföreningen Ardennern 15. Tomträtten Ardennern 15 med tillhörande byggnad är fullvärdesförsäkrad i Svenska Brand.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Bengt Larsson.
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av hantverkare vid behov.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kajsa Fornarve Ordförande
Bengt Larsson Ledamot
Marcus Erlander Ledamot
Suppleant Maria Nordbeck

Firman tecknas förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter, två i förening. Till styrelsen har arvoden utbetalats med noll (0) kronor. Föreningen har inga anställda.

Föreningsstämma hölls den 20 maj. Styrelsen har under året haft löpande kontakt i flera förvaltningsangelägenheter samt avhållit sammanträden löpande vid behov.

Revision görs av Arcada AB med huvudrevisor Hans Levin.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Dränering runt huset gjordes hösten 2014. Byte av plafonder och installation av rörelsedetektorer till belysning i trapphus är gjort 2013. En vattenläcka i taket i lgh 1302 garderob upptäcktes och lagades 2013. En underhållsbesiktning gjordes 2013. År 2013 fick lägenheterna 1101, 1102, 1201 och 1202 sina öppna spisar renoverade och kanalerna har blivit tätade. Lägenhet 1302 fick bygglov för installation av kamin och installerade detta samt öppnade ett nytt hål för skorsten i taket för sin kamin. Tak, fasad, stamrenovering och installering av bergvärme är gjort. Brf Ardennern kommer inom den närmsta tiden att göra fönsterbyte på hela huset.

Mindre underhåll av byggnaden och trädgården har utförts av medlemmarna i föreningen under frivilliga arbetsdagar.

Månadsavgifterna höjdes 3% 1 januari 2014. Vilket genererade 9515 kr mer under hela året.

Medlemsinformation

Vid årets början och årets slut hade föreningen 8 medlemslägenheter. Inga medlemslägenheter har tillkommit eller försvunnit under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	329	315	320	327
Resultat efter finansiella poster	-87	34	17	10
Soliditet (%)	51	53	52	52
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	8 092	7 873	7 963	8 052
Belåningsgrad %	48	47	46	47
Underhållsöverskott kr/kvm totalyta	274	214	153	120
Totala underhållsreserver tkr	315	354	273	216

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsytan uppgår till 372 kvm, lokalytan till 27 kvm och totalytan således till 399 kvm.

Föreningens lån uppgår per den 31 december 2014 till 3 010 365,00 kr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	26 342
årets förlust	-86 871
	-60 529
behandlas så att	
Avsättning yttre fond	6 296
i ny räkning överföres	-66 825
	-60 529

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som uppgår till minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		329 036	314 505
Övriga rörelseintäkter		24 432	23 126
Summa rörelseintäkter	1	353 468	337 631
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-277 627	-128 392
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-17 646	-18 953
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-51 122	-51 316
Summa rörelsekostnader		-346 395	-198 661
Rörelseresultat		7 073	138 970
Finansiella poster			
Ränteintäkter		61	46
Räntekostnader		-94 005	-104 889
Summa finansiella poster		-93 944	-104 843
Resultat efter finansiella poster		-86 871	34 127
Resultat före skatt		-86 871	34 127
Årets resultat	8	-86 871	34 127

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	6 136 364	6 183 923
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 765	7 328
Summa materiella anläggningstillgångar		6 140 129	6 191 251
Summa anläggningstillgångar		6 140 129	6 191 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 563	8 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 102	6 074
Summa kortfristiga fordringar		15 665	14 948
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		114 962	75 153
Summa omsättningstillgångar		130 627	90 101
SUMMA TILLGÅNGAR		6 270 756	6 281 352

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 239 750	3 239 750
Fond för yttre underhåll		46 147	39 851
Summa bundet eget kapital		3 285 897	3 279 601
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 342	-1 489
Årets resultat		-86 871	34 127
Summa fritt eget kapital		-60 529	32 638
Summa eget kapital		3 225 368	3 312 239
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 976 989	2 895 152
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	33 376	33 589
Leverantörsskulder		0	5 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 023	34 424
Summa kortfristiga skulder		68 399	73 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 270 756	6 281 352
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		3 800 000	3 800 000
Summa ställda säkerheter		3 800 000	3 800 000
Ansvarsförbindelser		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.

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.

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad %

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till 75 procent av marknadsvärdet (tax värde uppskattas generellt till 75 % av ett marknadsvärde).

Underhållsöverskott kr/kvm totalyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll, eller det s.k. årliga slitaget.

Totala underhållsreserver

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi genererat för framtida underhåll. Reserven består av tre reservgenererande poster; ackumulerade avskrivningar, fond för yttre underhåll och balanserade resultat från tidigare år.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2014	2013
Årsavgifter	329 036	314 505
Övriga intäkter	24 432	23 126
	353 468	337 631

Not 2 Fastighetsskötsel

	2014	2013
Fastighetsskötsel gård beställning	7 031	0
Kontroll -Tillsynsavgift	3 544	1 470
Serviceavtal	2 400	1 399
Serviceavtal VVS	0	2 075
Övrig fastighetsskötsel	1 490	9 695
	14 465	14 639

Not 3 Reparationer

	2014	2013
Reparation VVS	14 787	1 018
Reparation ventilation	8 500	0
Reparation portar	0	600
Vattenskada	0	6 255
Reparation tvättstuga	0	6 451
	23 287	14 324

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014	2013
Periodiskt underhåll dränering	145 000	0
	145 000	0

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2014	2013
Fastighetsel	53 211	59 187
Vattenkostnader	13 724	13 300
Sophämtning, sopsug, grovsopor	6 028	5 548
Försäkring	12 176	11 714
Fastighetsskatt	9 736	9 680
	94 875	99 429

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	16 052	16 052
Bankkostnader	1 465	1 466
Övriga förvaltningskostnader	129	1 435
	17 646	18 953

Not 7 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (333 år)	0,3 %
Fastighetsförbättringar (20 år)	5,0 %
Inventarier (10 år)	10 %

Not 8 Årets resultat

Årets förlust beror på periodiskt underhåll under året. Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhåll samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningar. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och ger en bild av ett normaliserat resultat i föreningen. Det bör visa på ett överskott för att skapa reserver för kommande underhåll.

	2014	2013
Årets resultat	-86 871	34 127
Justering för bokföringsmässigt beräknade kostnader för avskrivningar	51 122	51 316
Justering för årets utgifter för periodiskt underhåll byggnad	145 000	0
Underhållsöverskott	109 251	85 443

Byggnadsytan är 399 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 274 kr/kvm (214 kr/kvm)

Hur stort underhållsöverskottet skall vara beror på byggnadens kvalitet och beskaffenhet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ack anskaffn väde byggnad	3 986 389	3 986 389
Anskaffn värde mark	1 767 500	1 767 500
Aktiverade underh kostnader	711 994	711 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 465 883	6 465 883
Ingående avskrivningar	-281 960	-234 401
Årets avskrivningar	-47 559	-47 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 519	-281 960
Utgående redovisat värde	6 136 364	6 183 923
Taxeringsvärden byggnader	3 906 000	3 906 000
Taxeringsvärden mark	2 390 000	2 390 000
	6 296 000	6 296 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 573	37 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 573	37 573
Ingående avskrivningar	-30 245	-26 488
Årets avskrivningar	-3 563	-3 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 808	-30 245
Utgående redovisat värde	3 765	7 328

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 239 750	39 851	-1 489	34 127
Disposition av föregående års resultat:		6 296	27 831	-34 127
Årets resultat				-86 871
Belopp vid årets utgång	3 239 750	46 147	26 342	-86 871

Not 12 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	134 000	134 000
	134 000	134 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	2 842 989	2 761 152
	2 842 989	2 761 152

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Handelsbanken	969 492	979 564
Handelsbanken	1 440 468	1 455 036
Handelsbanken	485 405	490 409
Handelsbanken	115 000	0
Brandkontoret	0	3 732
	3 010 365	2 928 741
Kortfristig del av långfristig skuld	33 376	33 589

Bromma 2015-05-11

Kajsa Fornarve

Marcus Erlander



Bengt Larsson



Min revisionsberättelse har lämnats

2015.05.12



Hans Levin

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ardennern 15

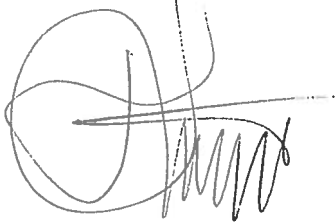
Org.nr 769611-0514

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ardennern 15 för räkenskapsåret 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Hans Levin
Revisor

