

Årsredovisning för
Brf Putshyveln 2
769603-5984

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	9
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelse (t o m 19 maj)

Tina Löwenhielm	ordförande
Hanna Engqvist	kassör
Kim Bergqvist	sekreterare
Pontus Nilsson	ledamot
Emma Haversten	ledamot
Jonas Ringblom	suppleant
Jonas Brattmyhr	suppleant

Revisor

Börje Kraft,
Add&Subtract Revision AB

Styrelse (fr.o.m. 20 maj)

Daniel Söderman	ordförande
Jonas Ringblom	kassör from 150101
Pontus Nilsson	sekreterare
Jonas Brattmyhr	ledamot
Emma Haversten	ledamot
Annaklara Martin-Lööf	kassör to m 141231

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen innehar tomträtten för Stockholm Farsta Putshyveln 2. Fastighetens taxeringsvärde är 30 600 000 kr, varav byggnader utgör 21 800 000 kr. Föreningen har 38 lägenheter varav 36 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Därutöver har 5 bostadsrätter bytt ägare. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningsfrågor

8 protokollförda möten har hållits under året. Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2014. Därutöver ett konstituerande styrelsemöte utöver föreningsstämman. Styrelsen har genom två nyhetsbrev skickat ut information till medlemmarna om vad som händer i föreningen. Två städdagar har hållits för vår- och höststädning av föreningens gård och gemensamma utrymmen.

Miljöförvaltning har uppmanat föreningen att genomföra kontroll av radonvärden i föreningens byggnader. Mätning av radon utfördes år 2009 med i 20 procent av lägenheterna, vilket är det rekommenderade antalet. Mätningen visar då att fastighetens radonvärden ligger långt under de satta gränsvärdena. Föreningen har i samråd med miljöförvaltningen därför kommit fram till att någon ny mätning inte var aktuell.

J.B. J.R. E.H. F.N. D.S.

Vid kontroll av byggnadernas värmeanläggning kunde det konstateras att de ventiler som reglerar fjärrvärmens var i mycket dåligt skick och behövde bytas ut. Det beslutades att företaget Södra Rör AB skulle utföra arbetet. Samtliga ventiler byttes ut samt luftning och kalibrering av värmesystemet gjordes. Renoveringen beräknas minska värmekostnaderna med uppemot 20 % per år.

Då föreningen har haft problem med parkerade bilar på innergården har kontakt tagits med Europark som kommer att byta ut skyltningen samt utfärda böter för felparkerade bilar. Eventuella bötesbelopp kommer tillfalla parkeringsbolaget. Kontrakt skrevs under våren 2015.

Plåtinklädning av fastigheternas skorstenar har slutfördes under 2014 av Toppjobb AB.

Fuktskadan som funnits i lägenhet 37 är nu åtgärdad men föreningen har fortfarande ett pågående ärende hos kommunens miljöförvaltning. När utredningen har avslutats hos kommunen kommer kostnaden att skrivas av. Enligt aktuella redovisningsregler ska hela utgiften skrivas av på en gång. Då avskrivningen belastar resultaträkningen för beskattningsår 2015 innebär det att denna kommer få ett minusresultat. Det ska dock påpekas att avskrivningen bara är en bokföringsmässig åtgärd och inte påverkar det faktiska kassaflödet i föreningen. Kostnaden för renoveringen av lägenhet 37 är reglerad med befintliga medel.

Planerade renoveringar och underhåll

Styrelsen har tagit in offerter för renovering av golv innanför entrédörrarna vid Bordsvägen 33-33B som skall utföras under våren 2015.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts utan större anmärkningar.

Vidare kommer styrelsen att undersöka vilka alternativ som finns för att ytterligare minska energikostnaderna.

Förändringar i styrelsen

Vid föreningsstämman invaldes Anna Klara Martin-Löf till kassör men avgick från sitt uppdrag 2014-12-31. Jonas Ringblom utsågs till ny kassör 2015-01-01. Vid stämman tog Daniel Söderman över som ordföranden och Pontus Nilsson tog över som sekreterare. Jonas Brattmyhr valdes in som ledamot på 2 år. Tina Löwenhielm, Kim Bergqvist och Hanna Engqvist lämnade sina poster.

Personal

Föreningen har inte haft någon personal anställd under året. Arvode till styrelsens medlemmar har utgått med 39 147 kronor, exklusive arbetsgivaravgifter.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

JB OR E.H PN D.S

Besiktning av fastigheten

Vid besiktning av fastigheten den 3:e juni 2014 har inga iakttagelser gjorts som föranleder större reparationer.

Ekonomi

Föreningens resultat år 2014 slutade på -139 529 kr jämfört med budgeterat -107 176 kr. Det ökade underskottet beror främst på att arbetet med att byta ventilerna blev dyrare än förväntat samt att avskrivningarna på byggnader blev högre på grund av att avskrivningstakten ändrats till linjär avskrivning på 120 år.

Föreningens har följande lån hos stadshypotek:

Stadshypotek 3 376 093 kr 2,86 % ränta till 2018-03-01
Stadshypotek 4 974 998 kr 5,09 % ränta till 2017-09-01
Stadshypotek 2 955 000 kr 3,03 % ränta till 2017-06-01
Stadshypotek 3 000 000 kr 1,72 % rörlig ränta

I föreningens korta räntefond finns 750 000 kronor för att ha som buffert.

Enligt Brf Putshyveln 2:s stadgar 37§ ska 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till yttre reparationsfond ($0,003 * 30\,600\,000 = 91\,800$ kr).

Amortering har skett med 55 515 kr för år 2014.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till överföring till fond för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	-1 276 633
Årets resultat	-139 529
	-1 416 162

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll, 2014	91 800
Balanseras i ny räkning	<u>-1 507 962</u>
	-1 416 162

D.S. *SR* E.H. P.N.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 798 734	1 756 054
Övriga rörelseintäkter		-	1 369
Summa rörelseintäkter		<u>1 798 734</u>	<u>1 757 423</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-919 231	-1 006 171
Underhållskostnader	3	-195 814	-
Personalkostnader	4	-48 972	-56 710
Avskrivningar		-259 175	-185 977
Summa rörelsekostnader		<u>-1 423 192</u>	<u>-1 248 858</u>
Rörelseresultat		<u>375 542</u>	<u>508 565</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		303	1 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 374	-595 308
Summa finansiella poster		<u>-515 071</u>	<u>-593 676</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-139 529</u>	<u>-85 111</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-139 529</u>	<u>-85 111</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-139 529</u>	<u>-85 111</u>

JB D.S E.H PN JK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	27 355 862	27 615 037
Maskiner, inventarier och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		27 355 862	27 615 037
Summa anläggningstillgångar		27 355 862	27 615 037
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		46 233	52 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 459 706	1 004 073
Summa kortfristiga fordringar		1 505 939	1 056 224
Kortfristiga placeringar	7		
Övriga kortfristiga placeringar		750 000	750 000
Summa kortfristiga placeringar		750 000	750 000
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		565 734	760 304
Summa kassa och bank		565 734	760 304
Summa omsättningstillgångar		2 821 673	2 566 528
SUMMA TILLGÅNGAR		30 177 535	30 181 565

J.B. D.S. E.H. P.N. J.R.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 056 318	11 056 318
Upplåtelseavgifter		4 674 685	4 674 685
Fond för yttre underhåll		929 237	1 021 037
Summa bundet eget kapital		16 660 240	16 752 040
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 276 633	-1 283 322
Årets resultat		-139 529	-85 111
Summa fritt eget kapital		-1 416 162	-1 368 433
Summa eget kapital		15 244 078	15 383 607
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 306 091	14 361 606
Summa långfristiga skulder		14 306 091	14 361 606
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		49 069	54 395
Skatteskulder		92 226	97 850
Övriga skulder		12 666	25 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473 405	258 550
Summa kortfristiga skulder		627 366	436 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 177 535	30 181 565

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

JB E. H. P. N. D. S. J. K.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-139 529	-85 111
Justeringar för poster utanför i kassaflödet = avskrivningar	259 175	185 977
	<u>119 646</u>	<u>100 866</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 646	100 866
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av Kortfristiga fordringar	-449 715	-680 715
Ökning(+)/Minskning (-) av Kortfristiga skulder	191 014	-25 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-139 055	-604 997
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskuld	-55 515	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 515	-15 000
Årets kassaflöde	-194 570	-619 997
Likvida medel vid årets början	<u>760 304</u>	<u>1 380 301</u>
Likvida medel vid årets slut	565 734	760 304

JR

E.H

PN

D.S

JK

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	120 år	(0,5%)
Värmecentral	10%	(10%)
Nya Portar	10%	(10%)
Maskiner & Inventarier	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

JSD E.H PNC D.S JK

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 659 000	1 610 124
Hyror	137 736	137 736
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 998	8 194
	<u>1 798 734</u>	<u>1 756 054</u>

Not 2 Driftskostnader

Städning	28 122	31 322
Trädgårdsskötsel & Snöskottning	1 012	5 259
Reparationer	28 000	52 700
Skorstenar	62 500	62 500
El	42 231	52 852
Uppvärmning	375 816	404 302
Vatten	50 172	47 495
Sophämtning	27 082	29 710
Försäkringspremie	25 631	24 861
Tomträttsavgäld	121 000	121 000
Fastighetsavgift bostäder	46 246	45 980
Förbrukningsinventarier	6 244	2 800
Övriga fastighetskostnader	3 997	6 918
Kabel-tv/Bredband/IT	10 226	10 186
Revisionsarvode	17 163	16 375
Förvaltningsarvode ekonomi	60 124	58 876
Juridiska åtgärder	-	7 813
Övriga externa tjänster	13 665	25 222
	<u>919 231</u>	<u>1 006 171</u>

Not 3 Underhåll

Termostatventiler	195 814	-
Summa	<u>195 814</u>	<u>-</u>

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	39 147	44 500
Sociala kostnader	9 825	12 210
	<u>48 972</u>	<u>56 710</u>

JB D-S E.H PH SR

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 045 428	27 045 428
-Värmecentral	257 500	257 500
-Nya Portar	250 000	250 000
-Mark	2 299 574	2 299 574
	<u>29 852 502</u>	<u>29 852 502</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 237 465	-2 051 488
-Årets avskrivning enligt plan	-259 175	-185 977
	<u>-2 496 640</u>	<u>-2 237 465</u>
Redovisat värde vid årets slut	27 355 862	27 615 037

Taxeringsvärde

Byggnader	21 800 000	21 800 000
Mark	8 800 000	8 800 000
	<u>30 600 000</u>	<u>30 600 000</u>
Bostäder	30 600 000	30 600 000
Lokaler	-	-
	<u>30 600 000</u>	<u>30 600 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	119 131	119 131
	<u>119 131</u>	<u>119 131</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-119 131	-119 131
	<u>-119 131</u>	<u>-119 131</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Kortfristiga placeringar

SHB Lux Korträntefond	750 000	750 000
	<u>750 000</u>	<u>750 000</u>

(ansk.värde : 750 000

(andelar : 6 299.7494

(markn.värde : 910 250:79)

JG E.H PKI D.S JOL

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Kassa	2 611	2 611
Handelsbanken	130 943	673 684
Avräkningskonto Fastighetsägarna	432 180	84 009
Summa	565 734	760 304

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 056 318	4 674 685	1 021 037	-1 283 322	-85 111	15 383 607
Dispositon enligt stämmobelsut			-91 800	6 689	85 111	
Årets resultat					-139 529	-139 529
Belopp vid årets utgång	11 056 318	4 674 685	929 237	-1 276 633	-139 529	
			Totalt bundet eget kapital 16 660 240	Totalt fritt eget kapital -1 416 162		15 244 078

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Skuldbelopp 2013-12-31
Stadshypotek	2018-03-01	2,86%	3 376 093	3 401 608
Stadshypotek	2017-09-01	5,09%	4 974 998	4 974 998
Stadshypotek	2017-06-01	3,03%	2 955 000	2 985 000
Stadshypotek	Rörligt	1,72%	3 000 000	3 000 000
			14 306 091	14 361 606

JRS E.A PH D.S

Underskrifter

Stockholm 2015 - 03-20



Daniel Söderman



Pontus Nilsson



Jonas Bråttmyrh



Emma Haversten



Jonas Ringblom

Min/vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 03-27



Börje Kraft, Add & Subtract AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Putshyveln 2

Org.nr 769603-5984

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Putshyveln 2 för räkenskapsåret 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 den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för i Brf Putshyveln 2 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

STOCKHOLM 2015-03-27



Börje Krafft
Auktoriserad revisor