

Årsredovisning

för

Brf Ametisten i Enskede

769621-8291

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Ametisten i Enskede får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Fastighetsuppgifter

Allmänna uppgifter

Fastighetsbeteckning	De gamlas väg 9
Adresser	Gamla Tyresövägen 351 A-D, 121 34 Enskededalen
Tomtareal	Ca 6242 kvm, upplåtelse med tomträtt
Tomträttsgälden	303 116 kronor/år, löptid 20 år
Bostadsarea (BOA)	3006 kvm

Föreningen består av 44 bostadsrätter uppdelat på 4 hus, fördelat på:

1 rok: 1 stycken, 1,5 rok: 2 stycken, 2 rok: 15 stycken, 3 rok: 18 stycken, 4 rok: 8 stycken

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans anslutna fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i hus 2 och 3. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med återvinning. Hiss finns i trappuppgångarna.

Gemensamma utrymmen

Samtliga hus har ett gemensamt utrymme för städ, barnvagnar, rullstolar på plan 1. Cykelrum finns i markplan på hus 1 och 2. Alla lägenheter har ett förråd på plan 0. Föreningen har ett gemensamt förråd på markplan i hus 2.

Parkering/Garage

Föreningen disponerar över 21 garageplatser samt 20 utomhusparkeringar (utan el). Dessa upplåts genom avtal med föreningen.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa försäkring.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2-årsbesiktning av föreningens fastigheter har skett i maj.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Henric Anghem

Urban Reese

Martin Rabe

Jimmy Thulin

Magnus Knutsson

Styrelsesuppleanter

Maria Liljeby

Mats Öberg

Rebecca Adlertz

Revisorer

Carlos Esterling, Ernst & Young AB

Valberedning

Under räkenskapsåret har Bo Yfver och Berndt Köhler ingått i valberedningen.

Firmateckning

Tecknas av 2 personer i styrelsen

Styrelsens arbete

Under räkenskapsåret har styrelsen kontinuerligt arbetat med att ha dialog med byggföretaget PEAB angående garantiåtgärder som fanns sedan tidigare och efter den 2-årsbesiktning som ägt rum. Den största garantiåtgärden har varit garaget, en fråga som styrelsen arbetat mycket med. Vidare har styrelsen även jobbat med att planera för att fasadplåtar ska bytas ut på alla hus där skadegörelse tidigare har förekommit.

Avtal för ekonomisk förvaltare Hemgården har sagts upp och nytt avtal har istället tecknats med T&T som också sedan tidigare är fastighetsförvaltare och står för fastighetsskötsel.

Föreningen hade en gemensam städdag under våren och en under hösten.

Med anledning av det stora egna kapital som finns i föreningen och det positiva kassaflödet anser styrelsen för närvarande att någon justering av månadsavgifterna inte är nödvändig.

Under räkenskapsåret har det hållits 8 protokollförda styrelsemöten.

Ekonomi

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifter skedde under 2014. Inga höjningar är planerade under 2015.

Överlåtelser

Under året har tre överlåtelser skett.

Avtal

Föreningen har avtal med Telia för tv, Internet samt IP-telefoni. Basutbudet för tv samt trådlöst bredband ingår i årsavgiften.

Ekonomisk förvaltning, Fastighetsförvaltning, Fastighetsskötsel T&T.

Fjärrvärme och el, Fortum och Switch Nordic Green.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 376	2 316	1 460
Resultat efter finansiella poster	-830	-768	10
Eget kapital	110 401	111 231	112 000
Soliditet (%)	86	85	85

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-848 712
årets förlust	-830 107
	-1 678 819

behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	90 180
i ny räkning överföres	-1 768 999
	-1 678 819

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	1	2 375 683	2 315 832
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 375 683	2 315 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 533 333	-1 288 864
Övriga externa kostnader	3	-145 236	-119 047
Personalkostnader	4	-75 490	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-968 911	-968 911
Summa rörelsekostnader		-2 722 970	-2 376 822
Rörelseresultat		-347 287	-60 990
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 821	-708 232
Summa finansiella poster		-482 820	-707 257
Resultat efter finansiella poster		-830 107	-768 247
Resultat före skatt		-830 107	-768 247
Årets resultat		-830 107	-768 247

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	128 660 468	129 621 289
Inventarier	7	8 336	16 426
Summa materiella anläggningstillgångar		128 668 804	129 637 715
Summa anläggningstillgångar		128 668 804	129 637 715
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 434	5 586
Övriga fordringar		1	1 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	127 318	420 116
Summa kortfristiga fordringar		137 753	426 716
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		235 317	378 862
Summa omsättningstillgångar		373 070	805 578
SUMMA TILLGÅNGAR		129 041 874	130 443 293

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 990 000	111 990 000
Fond för yttre underhåll		90 180	0
Summa bundet eget kapital		112 080 180	111 990 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-848 712	9 714
Årets resultat		-830 107	-768 247
Summa fritt eget kapital		-1 678 819	-758 533
Summa eget kapital		110 401 361	111 231 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 266 610	18 359 610
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 472	356 992
Skatteskulder		28 820	107 600
Övriga skulder		93 000	93 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	179 611	294 624
Summa kortfristiga skulder		373 903	852 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 041 874	130 443 293
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 592 110	18 592 110
Summa ställda säkerheter		18 592 110	18 592 110
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.

Anläggningstillgångar

Avskrivning fastighet:

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Inventarier skrivs av på 3 år med 33% årligen.

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.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter, bostäder	1 513 415	1 487 334
Hyror, garage och p-platser	292 450	293 925
Övriga debiteringar	568 043	534 574
Övriga ersättn o intäkter	1 774	0
	2 375 682	2 315 833

Not 2 Fastighetsskötsel och städ

	2014	2013
Fastighetsskötsel	126 238	30 600
Städ	49 825	31 725
Hissbesiktning	4 315	4 215
Reparationer och underhåll	139 301	6 898
Fastighetsel	319 113	383 513
Fjärrvärme	269 234	283 883
Vatten	63 175	20 852
Avfallshantering	73 473	76 471
Fastighetsförsäkringar	36 607	29 144
Tomträttsavgälder	303 116	303 116
Kabel-TV och internet	114 345	114 220
Fastighetsskatt	28 820	0
Övriga kostnader	5 772	4 227
	1 533 334	1 288 864

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Administrationskostnader	129 117	105 535
Övriga kostnader	16 119	13 512
	145 236	119 047

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	58 665	0
Sociala kostnader	16 825	0
	75 490	0

FAN

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Inventarier	33 %

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 582 110	130 582 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 582 110	130 582 110
Ingående avskrivningar	-960 821	
Årets avskrivningar	-960 821	-960 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 921 642	-960 821
Utgående redovisat värde	128 660 468	129 621 289
Taxeringsvärden byggnader	43 441 000	43 441 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	16 600 000
	60 041 000	60 041 000
Bokfört värde byggnader	94 160 468	96 082 110
Bokfört värde mark	34 500 000	34 500 000
	128 660 468	130 582 110

Not 7 Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 516	
Inköp	0	24 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 516	24 516
Ingående avskrivningar	-8 090	
Årets avskrivningar	-8 090	-8 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 180	-8 090
Utgående redovisat värde	8 336	16 426

FAN

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbet. försäkringspremier	5 975	5 619
Förutbet. tomträttsavgäld	75 779	75 779
Förutbet. kabel-TV o internet	0	9 631
Förutbet. förvaltningskostn.	35 923	46 215
Övriga interimfordringar	9 641	282 873
	127 318	420 117

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 186 000	18 804 000		9 714	-768 246
Disposition av föregående års resultat:			90 180	-858 426	768 246
Årets resultat					-830 107
Belopp vid årets utgång	93 186 000	18 804 000	90 180	-848 712	-830 107

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån, med avdrag för beräknad amortering året efter balansdagen.

Lånen har för närvarande rörlig ränta.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Danske Bank 1299 0160760	4,27			9 296 100
Danske Bank 1299 0160752	2,108	2022-12-30	9 063 555	9 156 600
Danske Bank 1299 0179895	1,458	2016-06-30	9 296 055	
Kortfristig del			-93 000	-93 000
			18 266 610	18 359 700

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	0	2 213
Förutbet avg o hyror	38 010	158 771
Upplupna elkostnader	43 611	30 680
Uppl. fjärrvärmekostnader	32 071	58 570
Upplupna vattenkostnader	11 437	7 700
Upplupna kostnader för avfallshantering	14 483	13 690
Beräknat arvode för revision	40 000	23 000
	179 612	294 624

Stockholm 2015-05-07



Henric Anghem



Urban Reese



Martin Rabe



Jimmy Thulin



Magnus Knutsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2015



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ametisten i Enskede, org.nr 769621-8291

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orangeriet för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ametisten i Enskede för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 maj 2015
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor