

ÅRSREDOVISNING

för

BRF ANNANDAGEN

Org. nr. 716420-1332

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	8
- balansräkningar	9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- tilläggsupplysningar	11
- underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förkommande lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Brf. Annandagen är ett s.k privatbostadsföretag, dvs, vad som tidigare kallades en äkta bostadsrättsförening. Föreningens inflyttningsår är 2001.

Föreningen registrerades 1987-11-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-18 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Annandagen I i Stockholm
Adress: Helgdagsvägen 15-21, 123 60 Farsta

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2014

Ordinarie:

Mikael Jansson	Ordförande
Michael Karlsson	Vice ordförande
Daniel Iremo	Sekreterare
Marcus Hernhag	Kassör
Jan Forsberg	Ledamot

Suppleanter:

Ketil Thorgersen
Patrik Ström

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2014

Ordinarie:

Mikael Jansson	Ordförande
Michael Karlsson	Vice ordförande
Daniel Iremo	Sekreterare
Marcus Hernhag	Kassör
Jan Forsberg	Ledamot
Patrick Zetterström	Ledamot

Suppleanter:

Erika Lindmark
Kassandra Thorslund
(Avflyttad december 2014)

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Mikael Jansson & Marcus Hernhag.

Revisorer

Ordinarie:

Per Engzells Revisionsbyrå AB	
Per Engzell	Auktoriserad revisor

Suppleant:

Kjell Borg

Internrevisor

Margret Grönkvist



Brf Annandagen
716420-1332

Valberedning

Niklas Nyman
Willie Santiago

Sammanställande

Ordinarie föreningsstämman hölls den 20 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Annandagen 1 i Stockholm

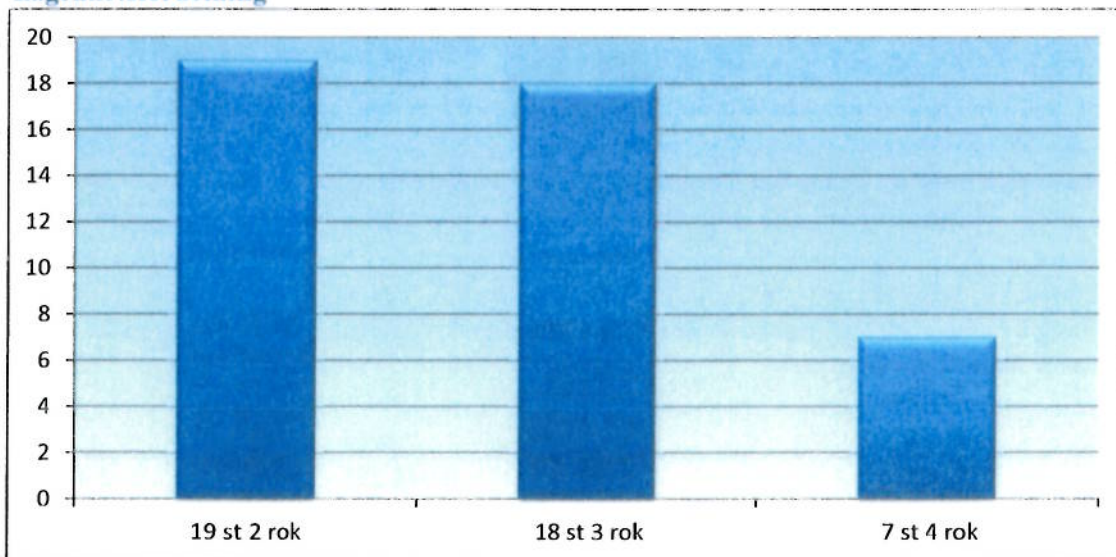
Nybyggnadsår och värdeår är 2001.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	44 800 000	44 800 000
Varav byggnader:	33 000 000	33 000 000
Varav mark:	11 800 000	11 800 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet har 44 stycken lägenheter med sammanlagd boendeyta på 2 998 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätter. Till fastigheten finns också 30 parkeringsplatser med eluttag, en gemensam tvättstuga för hushålls- och grovtvätt inklusive mangel och torkskåp samt tio stycken odlingslotter. Den totala arean i föreningen är 3 838 kvm.

Lägenhetsfördelning



Brf Annandagen
716420-1332

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	FT Drift
Fastighetsskötsel	FT Drift
Städning	Cleanett
Markskötsel	Cevitas (fram till och med augusti)
Takskottning	Takjour
Snöröjning	Peab
Hissavtal	Västermalms Hisservice
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband och IP-tele	Ownit
El	Enkla Elbolaget
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Casab
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	2 516 255	2 486 178
Driftkostnader	-1 418 987	-1 552 487
Kapitalkostnader	-888 897	-925 298
Slitagekostnader	-130 000	-130 000
	78 371	-121 607

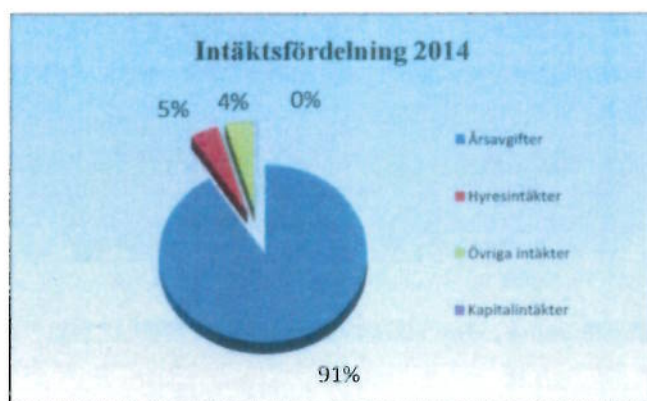
Brf Annandagen
716420-1332

Årsavgifterna var oförändrade under 2014. Däremot har styrelsen upphandlat ett kollektivt avtal gällande kabel-TV. Från och med fjärde kvartalet har kostnaden för det avtalet lagts på avierna på samma sätt som bredbandet från Ownit. Det stärker föreningens ekonomi utan att vi behöver höja själva månadsavgiften för medlemmarna.

Resultatet blev negativt tack vare de nya avskrivningsreglerna som alla bostadsrättsföreningar drabbats av. Annandagens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital blev däremot positivt. Föreningens ordinarie amorteringsplaner kunde därför följas samtidigt som likviderna växte. Inga extraamorteringar har gjorts.

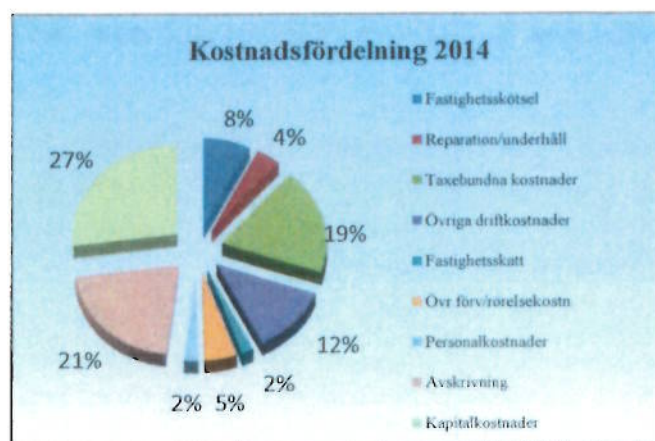
De nya avskrivningsreglerna kommer att ge föreningen förlust även 2015, men kassaflödet från verksamheten kommer trots det bli positivt då avskrivningskostnader inte ger utbetalningar.

Om de nya stadgarna röstas igenom kan föreningen ha avgifterna oförändrade 2015.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 294
Hyresintäkter	112
Övriga intäkter	111
Kapitalintäkter	3
Summa	2 520

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	211
Reparation/underhåll	105
Taxebundna kostnader	528
Övriga driftkostnader	335
Fastighetsskatt	54
Övr.förv/rörelsekostn.	145
Personalkostnader	61
Avskrivning	589
Kapitalkostnader	750
Summa	2 777



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har tillsammans med medlemmarna anlagt en ny uteplats i trädgården samt köpt in möbler till denna.

Föreningens nya snöröjare Peab började under december att skotta snö åt oss. Det samarbetet har börjat relativt bra.

Underhållsarbeten under 2015

Styrelsen har kallat till extra föreningsstämma för att på den och på den ordinarie årsstämman be medlemmarna att rösta för förslaget att föreningens stadgar förenklas och blir mer uppdaterade.

Nya trädgårdsskötare kommer att upphandlas innan sommaren.

Medlemsinformation

Under året har 2 (f.å 8) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 56 (f.å 55). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 516	2 486	2 410	2 411
Resultat efter fin. poster, tkr	-258	-131	-144	34
Balansomslutning, tkr	56 199	56 652	56 951	57 688
Soliditet, %	58%	58%	58%	57%
Årsavgift, kr/kvm boyta	764	764	764	764

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

balanserad vinst	14 704
årets förlust	-257 655
	<u>-242 951</u>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	130 000
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-19 522
i ny räkning överföres	-353 429
	<u>-242 951</u>

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	2 405 742	2 397 965
Övriga rörelseintäkter	2	110 513	88 212
Summa rörelseintäkter mm		2 516 255	2 486 178
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-211 304	-264 439
Reparationer	4	-85 664	-117 334
Underhåll	5	-19 522	-74 474
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-528 062	-559 565
Övriga driftkostnader	7	-334 730	-349 406
Fastighetsskatt	8	-53 548	-53 350
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-144 683	-149 722
Personalkostnader	10	-60 996	-58 671
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-588 777	-196 085
Summa rörelsekostnader		-2 027 286	-1 823 045
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 323	3 798
Räntekostnader		-749 947	-798 032
Resultat efter finansiella poster		-257 655	-131 101
Årets resultat		-257 655	-131 101

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	55 384 734	55 968 077
Maskiner, inventarier och installationer	12	5 433	10 867
		55 390 167	55 978 944

Summa anläggningstillgångar

55 390 167

55 978 944

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 206	6 094
Övriga kortfristiga fordringar		3 033	2 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	127 244	113 724
		135 483	122 814

Kassa och bank

14

673 776

550 351

Summa omsättningstillgångar

809 259

673 165

SUMMA TILLGÅNGAR

56 199 426

56 652 109

13

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 300 000

31 300 000

Reservfond

1 379 004

1 323 478

Summa bundet eget kapital

32 679 004

32 623 478

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 704

201 331

Årets resultat

-257 655

-131 101

Summa fritt eget kapital

-242 951

70 230

Summa eget kapital

32 436 053

32 693 708

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

23 097 371

23 242 420

Summa långfristiga skulder

23 097 371

23 242 420

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

144 792

142 016

Leverantörsskulder

76 124

92 981

Skatteskulder

15 333

54 075

Övriga kortfristiga skulder

0

8 339

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

429 753

418 570

Summa kortfristiga skulder

666 002

715 981

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

56 199 426

56 652 109

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

26 600 000

26 600 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,01%	0,30%
Inventarier	20%	20%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 293 923	2 280 878
	Hysesintäkter lokaler	12 000	12 000
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	99 819	105 087
		2 405 742	2 397 965

Brf Annandagen
716420-1332

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Tv-avgift	11 748	0
	Bredbandsanslutning	87 285	78 419
	Överlåtelse- & pantavgifter	11 120	8 457
	Fakturerade kostnader	360	400
	Övriga intäkter	0	936
		110 513	88 212
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Förbrukningsmaterial	2 334	4 877
	Fastighetsskötsel enligt avtal	45 437	41 400
	Städ	81 668	68 238
	Städ,extra	10 007	21 454
	Hisservice	0	3 500
	Markskötsel	37 500	56 656
	Snöröjning/Halkbekämpning	34 358	60 450
	Förbrukningsmaterial	0	7 864
		211 304	264 439
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	4 760	20 734
	Reparation hiss	59 297	8 538
	Reparation tvättstuga	11 863	0
	Reparation installationer	2 250	23 750
	Reparation värmeinstallationer	7 494	36 613
	Reparation markanläggningar	0	27 699
		85 664	117 334
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll gemens. utrymme	2 735	41 750
	Underhåll installationer	6 250	32 724
	Underhåll av markytor	10 537	0
		19 522	74 474
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	70 961	85 470
	Fjärrvärme	357 577	374 950
	Vatten	54 404	49 776
	Sophämtning	45 120	49 369
		528 062	559 565
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	30 812	56 564
	Tomträttsavgäld	172 100	172 100
	Tv/Bredband	131 818	120 742
		334 730	349 406

Brf Annandagen
716420-1332

Not 8	Fastighetsskatt	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	53 548	53 350
		53 548	53 350
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Lokalhyra	0	450
	Förbrukningsinventarier	6 863	4 589
	Telekommunikation	1 769	1 769
	Pantsättningar/Överlåtelser	6 250	9 375
	Revisionsarvode	18 925	19 125
	Arvode ekonomisk förvaltning	69 272	61 412
	Medlemsavgift organisationer	5 290	5 040
	Övriga externa tjänster	24 283	35 268
	Övriga omkostnader	12 031	12 694
		144 683	149 722
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
	<i>Per Engzells Revisionsbyrå AB</i>		
	Revisionsuppdrag	18 925	19 125
		18 925	19 125

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	46 000	44 750
	Arbetsgivaravgifter	14 996	13 921
		60 996	58 671
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Brf Annandagen
716420-1332

Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	57 545 767	57 476 767
Årets anskaffningsvärde	0	69 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 545 767	57 545 767
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 577 690	-1 407 414
Årets avskrivningar	-583 343	-170 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 161 033	-1 577 690
Utgående planenligt restvärde	55 384 734	55 968 077
Taxeringsvärden byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
	44 800 000	44 800 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	27 169	27 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 169	27 169
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 302	-10 868
Årets avskrivningar enligt plan	-5 434	-5 434
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 736	-16 302
Utgående planenligt restvärde	5 433	10 867
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	33 481	32 428
Försäkring	23 260	12 682
Förvaltningsarvode	22 188	21 563
Tomterättsavgäld	43 025	43 025
Förutbetalt övrigt	0	4 026
Medlemsavgifter	5 290	0
	127 244	113 724

19

Brf Annandagen
716420-1332

Not 14 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-257 655	-131 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	588 777	196 085
förändringar av rörelsekapital	331 122	64 984
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 669	-25 650
Förändring av kortfristiga skulder	-49 979	-36 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	268 474	2 937
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-89 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-89 375
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-145 049	-131 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145 049	-131 064
Årets kassaflöde	123 425	-217 502
Likvida medel vid årets början	550 351	767 853
Likvida medel vid årets slut	673 776	550 351

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	31 300 000	0	31 300 000
Fond för yttre underhåll	1 323 478	55 526 *	1 379 004
Balanserat resultat	201 331	-186 627	14 704
Resultat föregående år	-131 101	131 101	0
Årets resultat	0	-257 655	-257 655

* Avsättning enligt stämmobeslut
lanspråktagande enligt stämmobeslut

130 000

-74 474

55 526



Brf Annandagen
716420-1332

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2014

2013

Bank	%-sats	Villkorsändring		
SBAB	3,86%	2015-03-12	7 598 081	7 677 454
Swedbank	3,19%	2016-06-27	7 847 776	7 859 475
Swedbank	2,92%	2017-08-25	1 987 648	1 987 648
Swedbank	1,81%	2016-05-25	5 808 658	5 859 859
Nästa års amortering			-144 792	-142 016
			23 097 371	23 242 420

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014

2013

Förskottsbetalda avgifter och hyror	180 913	196 499
Räntekostnader	76 529	98 037
Styrelsearvode	41 500	41 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	13 700	13 000
Revisionsarvode för intern revisor	19 800	19 000
Fjärrvärme	41 746	37 487
Vatten	8 500	7 623
Sophämtning	0	5 924
El	7 706	0
Snöröjning/Halkbekämpning	7 813	0
Övrigt	31 546	0
	429 753	418 570

Stockholm den 22/4 2015

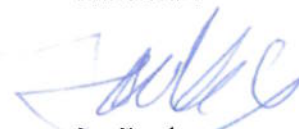

Mikael Jansson
Ordförande


Michael Karlsson
Vice ordförande


Daniel Ireimo
Sekreterare

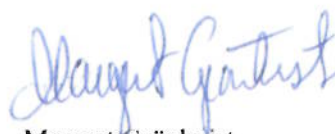

Marcus Hernhag
Kassör


Patrick Zetterström
Ledamot


Jan Forsberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2015


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Margret Grönkvist
Internrevisor