

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRINKEN I SOLNA

Org. nr. 769609-3439

ÅR 2014

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

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2003-02-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2003-02-18 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Ametisten 7 i Solna kommun.
Adress: Hannebergsgatan 28

Föreningen är medlem i samfälligheten: Busstorget
Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen Ametisten GA:2 och GA:3 som omfattar gemensamma funktioner så som värme, vatten, kabel-tv, bredband, tvättstugor, soprum, cykelrum, utrymmen för lägenhetsförråd, parkeringstillstånd, gård, planteringar, trappor, mm.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2014

| | | |
|--------------------|-------------|---------------------|
| Ordinarie: | | Suppleanter: |
| Julius Chang | Ordförande | Shafqat Munshi |
| Alexander Skogberg | Sekreterare | |
| Daniel Lundbohm | Ledamot | |

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2014

| | | |
|--------------------|--------------------|---------------------|
| Ordinarie: | | Suppleanter: |
| Julius Chang | Ordförande * | Labrini Kitsou |
| Alexander Skogberg | Sekreterare | Daniel Selim |
| Kristin Bivall | Ledamot | |

* Julius Chang avgick i november 2014, han ersattes till nästa ordinarie föreningsstämma av Emil Björkqvist.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna
769609-3439

Revisorer
Ordinarie:
KPMG AB

Suppleant:
KPMG AB

Ordinarie föreningsstämman hölls den 20 maj 2014.

Extra föreningsstämma hölls den 24 november 2014. Vid stämman beslutades om stadgeändring med anledning av förändrade redovisningsrekommendationer samt nyval av suppleant och ordförande efter Julius Changs avgång.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ametisten 7 i Solna kommun.

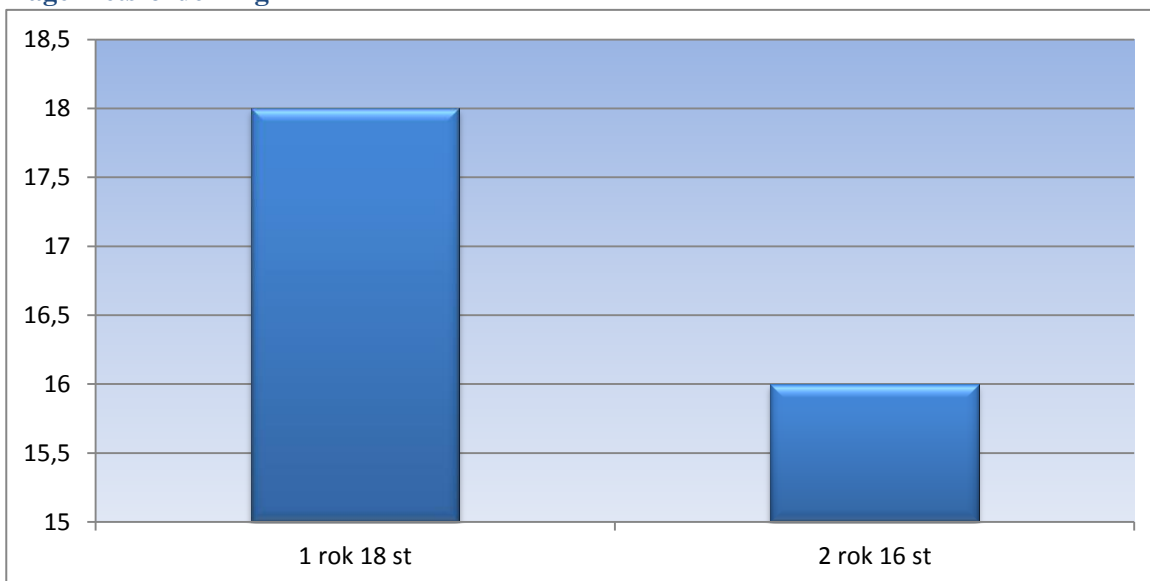
Nybyggnadsår och värdeår är 2004

| | Årets | Föreg. år |
|------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde: | 35 200 000 | 35 200 000 |
| Varav byggnader: | 21 400 000 | 21 400 000 |
| Varav mark: | 13 800 000 | 13 800 000 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia fastighetsförsäkringar.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 34 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 380 kvm.

Lägenhetsfördelning



Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna
769609-3439

Förvaltning

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

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | NKG Fastighetsservice |
| Fastighetsskötsel | NKG Fastighetsservice |
| Städning | NSF Städ |
| Markskötsel | Plectra |
| Hissavtal | Kone / Inspecta |
| Kabel-TV | Com Hem |
| El | Vattenfall |
| Värme | Busstorgets samfällighet |
| Vatten | Busstorgets samfällighet |
| Sophämtning | Busstorgets samfällighet |
| Lägenhetsförteckning | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |
| Ekonomisk förvaltning | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar heller inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

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

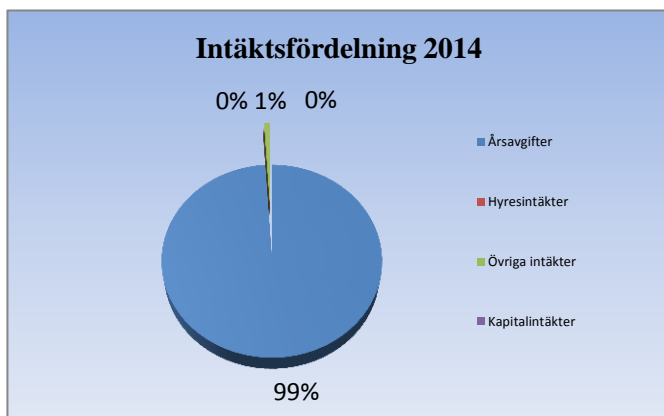
Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas med hjälp av underhållsplan och skall avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

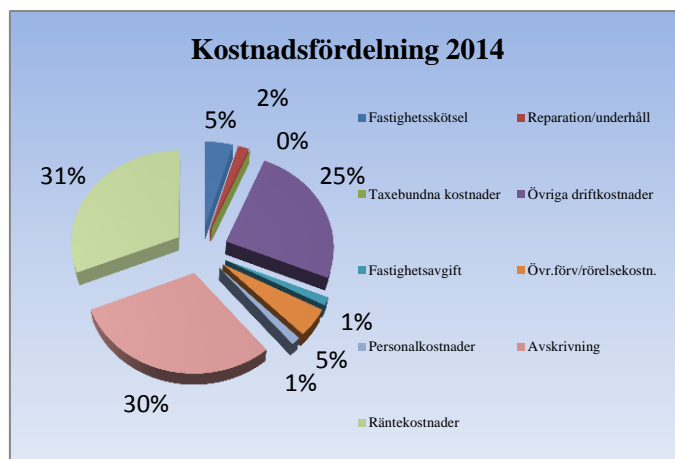
Årsavgiften har varit oförändrad under 2014.

| Utfall | 2014 | 2013 |
|------------------|----------------|----------------|
| Intäkter | 1 141 918 | 1 139 502 |
| Driftkostnader | -564 793 | -527 377 |
| Kapitalkostnader | -628 834 | -667 363 |
| Slitagekostnader | -41 400 | -41 400 |
| | -93 110 | -96 638 |



| Intäkter | Tkr |
|-----------------|--------------|
| Årsavgifter | 1 131 |
| Hyresintäkter | 0 |
| Övriga intäkter | 11 |
| Kapitalintäkter | 0 |
| Summa | 1 142 |

| Kostnader | Tkr |
|------------------------|--------------|
| Fastighetsskötsel | 66 |
| Reparation/underhåll | 25 |
| Taxebundna kostnader | 0 |
| Övriga driftkostnader | 362 |
| Fastighetsavgift | 21 |
| Övr.förv/rörelsekostn. | 71 |
| Personalkostnader | 20 |
| Avskrivning | 430 |
| Räntekostnader | 451 |
| Summa | 1 446 |



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under hösten 2014 omförhandlat 2 st av föreningens lån vilket innebär sänkta räntekostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Under året har 6 (f.å 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 43 (f.å 42). 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 | 2010 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 142 | 1 139 | 1 143 | 1 133 | 1 136 |
| Resultat efter fin. poster, tkr | -304 | -15 | -72 | 56 | 221 |
| Balansomslutning, tkr | 52 997 | 53 490 | 53 724 | 53 954 | 54 008 |
| Soliditet, % | 71% | 71% | 71% | 70% | 70% |
| Kassalikviditet, % | 171% | 172% | 177% | 211% | 407% |
| Snittränta, % | 2,94% | 3,16% | 3,29% | 2,80% | 2,07% |
| Årsavgift, kr/kvm boyta | 819 | 819 | 819 | 819 | 819 |
| Lån, kr/kvm boyta | 11 045 | 11 174 | 11 302 | 11 431 | 11 536 |
| Ränta, kr/kvm boyta | 327 | 355 | 374 | 322 | 239 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|--|-----------------|
| balanserad vinst | 378 848 |
| årets förlust | <u>-303 937</u> |
| | 74 912 |
| disponeras så att | |
| till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar | 41 400 |
| i ny räkning överföres | <u>33 512</u> |
| | 74 912 |

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 | 1 130 784 | 1 130 784 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 11 134 | 8 640 |
| Summa rörelseintäkter mm | | 1 141 918 | 1 139 424 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskötsel | 3 | -65 726 | -73 303 |
| Reparationer | 4 | -25 498 | -6 480 |
| Övriga driftkostnader | 5 | -362 210 | -335 729 |
| Fastighetsavgift | 6 | -20 672 | -20 570 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 7 | -70 974 | -72 378 |
| Personalkostnader | 8 | -19 713 | -18 916 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -430 000 | -137 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -994 793 | -664 377 |
| Rörelseresultat | | 147 124 | 475 047 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 78 |
| Räntekostnader | | -451 061 | -489 941 |
| Resultat efter finansiella poster | | -303 937 | -14 816 |
| Årets resultat | | -303 937 | -14 816 |

| BALANSRÄKNINGAR | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 52 400 200 | 52 830 200 |
| | | 52 400 200 | 52 830 200 |
| Summa anläggningstillgångar | | 52 400 200 | 52 830 200 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyres- och avgiftsfordringar | | 0 | 3 008 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 92 281 | 93 751 |
| | | 92 281 | 96 759 |
| Kassa och bank | 11 | 504 144 | 563 328 |
| Summa omsättningstillgångar | | 596 426 | 660 087 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 52 996 626 | 53 490 287 |

| BALANSRÄKNINGAR | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 12 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 37 070 000 | 37 070 000 |
| Reservfond | | 414 000 | 372 600 |
| Summa bundet eget kapital | | 37 484 000 | 37 442 600 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 378 848 | 435 064 |
| Årets resultat | | -303 937 | -14 816 |
| Summa fritt eget kapital | | 74 912 | 420 248 |
| Summa eget kapital | | 37 558 912 | 37 862 848 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 15 088 045 | 15 243 887 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 088 045 | 15 243 887 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 153 865 | 175 796 |
| Leverantörsskulder | | 59 531 | 65 663 |
| Skatteskulder | | 41 208 | 43 726 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 95 065 | 98 367 |
| Summa kortfristiga skulder | | 349 669 | 383 552 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 52 996 626 | 53 490 287 |

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

| | | | |
|------------------------|--|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | | 16 980 000 | 16 980 000 |
|------------------------|--|------------|------------|

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 | 1,00% | 0,32% |

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 föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll 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 och hyror | 2014 | 2013 |
|--------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 1 130 784 | 1 130 784 |
| | | 1 130 784 | 1 130 784 |
| Not 2 | Övriga rörelseintäkter | 2014 | 2013 |
| | Överlåtelse- & pantavgifter | 10 894 | 8 859 |
| | Indrivningskostnader | 0 | -616 |
| | Övriga intäkter | 240 | 397 |
| | | 11 134 | 8 640 |
| Not 3 | Fastighetsskötsel | 2014 | 2013 |
| | Fastighetsskötsel enligt avtal | 31 799 | 33 371 |
| | Städ | 17 026 | 24 710 |
| | Hisservice | 16 901 | 15 096 |
| | Förbrukningsmaterial | 0 | 126 |
| | | 65 726 | 73 303 |
| Not 4 | Reparationskostnader | 2014 | 2013 |
| | Reparation byggnader | 1 722 | 0 |
| | Reparation installationer | 23 776 | 6 480 |
| | | 25 498 | 6 480 |
| Not 5 | Övriga driftkostnader | 2014 | 2013 |
| | Fastighetsförsäkringar | 12 186 | 14 561 |
| | Samfällighetsförening | 317 384 | 288 528 |
| | Tv/Bredband | 32 640 | 32 640 |
| | | 362 210 | 335 729 |
| Not 6 | Fastighetsavgift | 2014 | 2013 |
| | Fastighetsavgift bostäder | 20 672 | 20 570 |
| | | 20 672 | 20 570 |

Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna
769609-3439

| Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier | 0 | 2 135 |
| Telekommunikation | 2 042 | 1 980 |
| Indrivningskostnader | 963 | 319 |
| Revisionsarvode | 10 875 | 13 500 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 36 000 | 35 252 |
| Övriga externa tjänster | 17 040 | 16 545 |
| Övriga omkostnader | 4 054 | 2 647 |
| | 70 974 | 72 378 |

| Arvode och kostnadsersättning för revisionen | 2014 | 2013 |
|---|---------------|---------------|
| <i>KPMG AB</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 10 875 | 13 500 |
| | 10 875 | 13 500 |

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 8 Anställda och personalkostnader | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|
| Löner, ersättningar och sociala kostnader | | |
| Arvoden till styrelsen | 15 000 | 15 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 4 713 | 3 916 |
| | 19 713 | 18 916 |
| Medeltal anställda | | |
| Män | 0 | 0 |
| Kvinnor | 0 | 0 |

| Not 9 Byggnader och mark | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 43 000 000 | 43 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 43 000 000 | 43 000 000 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -1 169 800 | -1 032 800 |
| Årets avskrivningar | -430 000 | -137 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 599 800 | -1 169 800 |
| Mark | | |
| Ingående markvärde | 11 000 000 | 11 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 000 000 | 11 000 000 |
| Utgående planenligt restvärde | 52 400 200 | 52 830 200 |
| Taxeringsvärden byggnader | 21 400 000 | 21 400 000 |
| Taxeringsvärden mark | 13 800 000 | 13 800 000 |
| | 35 200 000 | 35 200 000 |

Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna
769609-3439

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2014 | 2013 |
| Försäkring | 3 059 | 3 009 |
| Förvaltningsarvode | 9 875 | 11 395 |
| Samfällighetsavgift | 79 347 | 79 347 |
| | 92 281 | 93 751 |

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Not 11 Likvida medel | 2014 | 2013 |
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -303 937 | -14 816 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm | 430 000 | 137 000 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 126 063 | 122 184 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 4 478 | 301 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -11 952 | -41 009 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 118 589 | 81 476 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amorteringar | -177 773 | -177 422 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -177 773 | -177 422 |
| Årets kassaflöde | -59 184 | -95 946 |
| Likvida medel vid årets början | 563 328 | 659 274 |
| Likvida medel vid årets slut | 504 144 | 563 328 |

Not 12 Förändring av eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Årets förändringar | Belopp vid årets utgång |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Medlemsinsatser | 37 070 000 | 0 | 37 070 000 |
| Fond för yttre underhåll | 372 600 | 41 400 * | 414 000 |
| Balanserat resultat | 435 064 | -56 216 | 378 848 |
| Resultat föregående år | -14 816 | 14 816 | 0 |
| Årets resultat | 0 | -303 937 | -303 937 |
| | | 41 400 | |

* Avsättning enligt stämmobeslut

| | | |
|---|-------------------|------------------------|
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | 2014 | 2013 |
| Bank | %-sats | Villkorsändring |
| Stadshypotek | 2,26% | 2018-09-30 |
| Stadshypotek | 1,64% | 2017-10-30 |
| Stadshypotek | 1,64% | 2017-10-30 |
| Stadshypotek | 3,39% | 2015-10-30 |
| Nästa års amortering | | |
| | | |
| | 15 088 045 | 15 243 887 |

Årets amortering uppgår till ca 178 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 150 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 14 488 tkr.

Bostadsrättsföreningen Brinken i Solna
769609-3439

| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2014 | 2013 |
|---------------|---|---------------|---------------|
| | Förskott avgifter & hyror | 55 072 | 48 740 |
| | Räntekostnader | 7 780 | 16 414 |
| | Styrelsearvode | 15 000 | 15 000 |
| | Arbetsgivaravgifter/löneskatt | 4 713 | 4 713 |
| | Revisionsarvode | 12 500 | 13 500 |
| | | 95 065 | 98 367 |

Solna den 2015

Emil Björkqvist
Ordförande

Alexander Skogberg
Sekreterare

Kristin Bivall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB