

Årsredovisning
för
Brf Åkermannen 42

769600-2075

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Åkermannen 42 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-06-18.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Åkermannen 42, bebyggdes 1890 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Nuvarande avtal gäller t.o.m. 2015-04-30, därefter gäller följande avgälder:

282 300 kronor 2015-05-01--2016-04-30

324 600 kronor 2016-05-01--2024-04-30

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 26 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 2 116 kvm

Total lokalyta: 116 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Butik och kontor	116	2017-09-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-06-02 bestått av:

Ordinarie	Ingrid Atteryd Heiman	Ordförande
	Marie Johansson	
	Helene Karlström	
	Mattias Casserstedt	
	Göran Bergström	

Suppleant	Lars-Åke Wassö
-----------	----------------

Fram till föreningsstämman Daniel Cohn ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Elin Berglund
-----------	---------------

Suppleant	Helena Ranneby
-----------	----------------

Valberedning Jonas Andersson
Kristina Lindbom

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30 årig underhållsplan upprättad som sträcker sig till 2039.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts maj 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2014 (intervall vart 6:e år).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 129 900 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 67 690 kronor, för byte av expansionskärl samt målning av föreningslokal och staket, där hela kostnaden har belastat resultatet.

Ett nytt hyreskontrakt tecknades i december mellan bostadsrättsföreningen på Norra Agnegatan 36 och Xtreme Fitness Sverige AB. Åkermannen 42 har tecknat ett hyreskontrakt med samma hyresgäst.

Kontraktet löper på tre år och kan sägas upp efter två år. Det ger Åkermannen 42 en årsinkomst på 30 000 kr från och med 1 januari 2016. Under 2015 hyr Xtreme Fitness lokalen kostnadsfritt då lokalen var i mycket dåligt skick.

Under sommaren rustades sopusets fasad upp både invändigt och utvändigt. Ommålningen föregicks av att all färg togs bort och under några veckor användes byggfläktar för att torka golv och väggar.

Under året har två städdagar arrangeras, en på våren och en på hösten. Städ dagarna avslutades vid varje tillfälle med gemensamt samkväm i form av korvgrillning. Uppslutningen vid dessa tillfällen var tillfredställande.

I en av lägenheterna i gårdshuset har vi haft en vattenläcka som inträffade på grund av gamla vattenrör. Rören har ersatts och ett rum hos lägenhetsinnehavaren fick målas om. Kostnaden för föreningen uppgick till självriskan i vår fastighetsförsäkring. Det har föranlett styrelsen att ta in offerter för stamspolning och undersöka konditionen på våra vattenstammar. Stamspolning och genomgång av rör har utförts under våren 2015.

Styrelsen har behandlat ett förslag på hur innegården kan utformas. Förändringsförslaget har beviljats och projektet kommer att genomföras våren 2015.

OVK mätningar har genomförts under hösten 2014. Protokoll från mätningarna har erhållits och anmärkningarna kommer att åtgärdas under 2015.

Föreningen har under 2014 gått över till att redovisa i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) varför avskrivningarna 2014 är högre än 2013. Avskrivningarna har gått från att vara progressiva till linjära. Uppdaterade avskrivningstider återfinns i not 1.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har två överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse..

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf-försäkring. I försäkringen ingår

Handwritten signatures and initials in blue ink.

ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrätthavare.
(Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 283	1 239	1 238	1 232
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-380	67	-199	-519
Soliditet (%)	99,3	99,1	99,0	99,1
Kassalikviditet (%)	3 156,9	2 238,7	1 898,6	1 992,7
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	149	143	143	143
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	0	119	214	337
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	173	24	0	71
Årsavgift kronor/kvm per balansdagen	466	466	466	466
Lån kronor per kvm bostadsyta	0	0	0	0

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 010 748
årets förlust	-379 641
	-1 390 389
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	149 000
i ny räkning överföres	-1 539 389
	-1 390 389

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MC', 'HE', and 'Ludvig'.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 283 399	1 238 521
Övriga rörelseintäkter		11 200	45 388
Summa rörelseintäkter		1 294 599	1 283 909
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 196 259	-998 389
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-69 677	-72 865
Personalkostnader	6	34 000	-34 169
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-525 634	-217 174
Summa rörelsekostnader		-1 757 571	-1 322 597
Rörelseresultat		-462 972	-38 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 331	105 471
Resultat efter finansiella poster		-379 641	66 783
Resultat före skatt		-379 641	66 783
Årets resultat		-379 641	66 783

~~MS~~
MC
MS
MS
MS

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 860 163	35 385 797
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	8	432 248	453 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	284 192	261 392
Summa kortfristiga fordringar		716 440	714 499
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 774 249	4 698 038
Summa omsättningstillgångar		5 490 689	5 412 537
SUMMA TILLGÅNGAR		40 350 852	40 798 334

~~Å~~
me
Hedf

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 392 822	29 392 822
Upplåtelseavgifter		11 876 243	11 876 243
Yttre reparationsfond		173 250	24 250
Summa bundet eget kapital		41 442 315	41 293 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 010 748	-928 531
Årets resultat	11	-379 641	66 783
Summa fritt eget kapital		-1 390 389	-861 748
Summa eget kapital		40 051 926	40 431 567
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		125 000	125 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 877	17 118
Skatteskulder		4 086	3 287
Övriga skulder		0	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	149 963	221 342
Summa kortfristiga skulder		173 926	241 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 350 852	40 798 334
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket		17 100 000	17 100 000
Summa ställda säkerheter		17 100 000	17 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1980.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

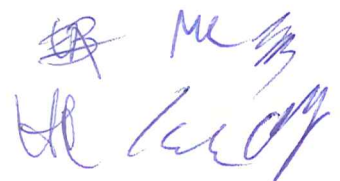
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	228 275	228 418
Årsavgifter bostäder	986 100	986 100
Kabel-TV / Internet	44 940	0
Fastighetsskatt	4 164	4 083
Debiterade avgifter	19 920	19 920
Övriga ersättningar och intäkter	11 200	45 388
	1 294 599	1 283 909

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	126 900	33 871
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	67 690	0
	194 590	33 871

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	87 801	107 518
Obligatorisk ventilationskontroll	28 518	0
Besiktning / Serviceavtal	28 200	32 444
Yttre skötsel / Snöröjning	15 229	19 291
Fastighetsel	32 784	39 944
Uppvärmning	316 715	337 364
Vatten	34 326	43 393
Sophämtning	31 495	51 127
Fastighetsförsäkring	48 570	44 314
Självrisk/reparation försäkringsskador	53 750	0
Avgälder, arrenden och avgifter	223 267	190 000
Kabel-TV / Internet	47 712	46 003
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	53 302	53 120
	1 001 669	964 518

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	14 988	2 987
Förvaltningsarvode	49 936	49 590
Övriga externa tjänster/kostnader	4 530	18 060
Övriga förbrukningsinventarier/material	223	2 228
	69 677	72 865

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	-26 000	26 691
Sociala avgifter	-8 000	7 478
	-34 000	34 169

Styrelsearvodet uttages som middag sedan 2013.

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 052 907	37 052 907
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 052 907	37 052 907
Ingående avskrivningar	-1 667 110	-1 449 936
Årets avskrivningar	-525 634	-217 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 192 744	-1 667 110
Utgående redovisat värde	34 860 163	35 385 797
Taxeringsvärden byggnader	24 105 000	24 105 000
Taxeringsvärden mark	25 661 000	25 661 000
	49 766 000	49 766 000
Bokfört värde byggnader	34 860 163	35 385 797
Bokfört värde mark	0	0
	34 860 163	35 385 797

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	2 077	2 066
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	430 171	450 981
	432 248	453 047

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 915	34 539
Upplupna ränteintäkter	174 981	167 934
Förutbetalda kabel-TV	9 791	11 419
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 505	47 500
	284 192	261 392

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 392 822	11 876 243	24 250	-928 531	66 783
Disposition av föregående års resultat:			149 000	-82 217	-66 783
Årets resultat					-379 641
Belopp vid årets utgång	29 392 822	11 876 243	173 250	-1 010 748	-379 641

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 149 000/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-379 641	66 783
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	525 634	217 174
Likviditet från resultatet	145 993	283 957
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-1 941	-214 050
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	-20 810	146 822
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-67 841	-29 929
Likviditet från rörelsekapitalet	-90 592	-97 157
Akkumulerad likviditet från rörelsen	55 401	186 800
Årets kassaflöde	55 401	186 800
Likvida medel		
Kassa och bank	4 774 249	4 698 038
Avräkning ISS Facility Services AB	430 171	450 981
Likvida medel vid årets slut	5 204 420	5 149 019

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.


ME
Ludvig

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	26 000
Upplupna sociala avgifter	0	8 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	85 799	101 751
Upplupna driftskostnader	7 875	11 909
Upplupna avtalskostnader	0	8 637
Upplupna vatten avgifter	0	1 798
Upplupna uppvärmningskostnader	50 290	45 837
Upplupna elavgifter	0	3 402
Upplupna renhållningsavgifter	0	258
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	13 750
	149 964	221 342

Stockholm 2015-04-23


Marie Johansson



Mattias Casserstedt


Helene Karlström


Ingrid Atteryd Heiman


Göran Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats .


Elin Berglund
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För Brf Åkermannen 42, org nr 769600-2075

Jag har granskat årsredovisning, räkenskaper samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Jag tillstyrker att resultat- och balansräkning har fastställts, att vinsten behandlas i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt att styrelsen och dess ordföranden beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 maj 2015



Elin Berglund