

Årsredovisning för  
**Brf London 7**  
716414-2643

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

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

U

W

Styrelsen för Brf London 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens gällande ekonomiska plan upprättades 1999-11-02.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen upplåter f. n. 44 lägenheter med bostadsrätt i fastigheten London nr 7, belägen på Gärdet i Stockholms innerstad.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma:

Nils Weidstam	ordförande
Carl Carstenius	sekreterare
Peter Loeser	ledamot
Susanne Hammarqvist	ledamot
Daniel Löfvquist	ledamot
Ola Larsson	suppleant
Ann-Christine Håkansson	suppleant

### Revisor

Revisor i föreningen har varit auktoriserad revisor Eva Stein.

Revisorssuppleant har varit Filip Scheja.

### Valberedning

Kerstin Ohlsson Stridbeck (sammankallande), Kerstin Burling och Amelie Edlund.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2014.

Styrelsen har sedan årsmötet 20 maj haft tolv protokollförda möten. Dessutom har personer ur styrelsen haft ett flertal möten med förvaltare och entreprenörer.

### Medlemsförändringar

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Under året har en nyupplåtelse skett.

### Fastigheten

Fastigheten London 7 förvärvades 1992. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1962 i 9 våningar plus en källarvåning. Bostadsarean är 3 369 kvm, och markarean 2 161 kvm. Inga lokaler finns i fastigheten.

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret vilket även inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsen.

CC

W

### Lägenhetsfördelning

8 st	1 r o k	36,7 kvm
7 st	2 r o k	59,8 kvm
19 st	3 r o k	76,9-85,5 kvm
7 st	4 r o k	98,7 kvm
1 st	5 r o k	105 kvm
1 st	7 r o k	135,8 kvm
1 st	9 r o k	194,7 kvm

I fastighetens gemensamma utrymmen ingår tvättstuga, soprum, cykelförråd, hobbyrum, barnvagnsrum samt vinds- och källarförråd.

### Förvaltning

Den kamerala och den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### Teknisk förvaltning/fastighetsunderhåll

Under året har utöver löpande underhåll följande genomförts:

Hissarna har totalreoverats vilket innefattade byte av hisskorgar, nya automatiska skjutdörrar som ersättning för de gamla slagdörrarna, nya fronter på våningsplanen samt helt nytt maskineri. De nya hissarna möter i och med detta krav på handikappanpassning.

En inventering av status på tätskikt har genomförts i samtliga lägenheter.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har en mycket stark finansiell ställning och är sedan 2001 obelånad.

Styrelsens uppfattning är att löpande kostnader skall täckas av avgifterna. Större reparationer och nyinstallationer skall finansieras med lån eller fonderade medel.

Föreningen har sin likviditet placerad i enlighet med gällande placeringspolicy.

Föreningens bundna placeringar fanns per 31/12 2014 hos JRS Asset Management:

En sammanställning över innehavet och de transaktioner som genomförts finns i bilaga

Från 2014-01-01 har K2-regelverket tillämpats vilket leder till att nya avskrivningsprinciper för byggnad och mark tillämpats om 100 år eller 1% avskrivning från detta räkenskapsår och framåt.

CC  
W

<b>Flerårsöversikt (kkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	329	1 282	1 274	1 340	1 249
Rörelseresultat	-5 061	-224	-259	-181	-940
Årets resultat	-4 650	361	-88	204	-692
Balansomslutning	32 846	27 251	26 937	27 037	27 039
Fond för yttre underhåll	1 889	1 890	1 650	1 446	1 242
Årsavgiftsnivå, kr/kvm, bostadsrätt	84	339	339	339	281
Årsavgiftsnivå, kr/kvm, hyresrätt	0	891	947	915	905
Avgifts- och hyresbortfall, %	0	0	0	0	11
Belåning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Värmekostnad/hushåll, kr	9 513	10 348	10 608	9 948	11 232
Vattenkostnad/hushåll, kr	959	1 152	1 176	1 106	1 143
Sopkostnad/hushåll, kr	1 240	1 286	1 105	1 283	1 007

### Resultatdisposition enligt styrelsens förslag

Balanserat resultat	-5 224 919
Stadgeenlig avsättning i underhållsfond	-204 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 889 820
Årets resultat	<u>- 4 650 907</u>
	-8 190 006

Balanseras i ny räkning -8 190 006

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

cc

w

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	329 317	1 281 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>329 317</b>	<b>1 281 500</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 774 565	-1 240 631
Underhållskostnader	3	-3 383 277	-87 301
Personalkostnader	4	-88 025	-87 526
Avskrivningar		-144 863	-90 377
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 390 730</b>	<b>-1 505 835</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 061 413</b>	<b>-224 335</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		410 757	703 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251	-117 835
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>410 506</b>	<b>585 489</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 650 907</b>	<b>361 154</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 650 907</b>	<b>361 154</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 650 907</b>	<b>361 154</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	19 303 784	19 430 992
Maskiner, inventarier och installationer	6	141 239	158 894
Summa materiella anläggningstillgångar		19 445 023	19 589 886
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		19 445 023	19 589 886
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-199 893	-
Övriga fordringar		7 365	35 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 548	43 300
Summa kortfristiga fordringar		-165 980	78 615
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		13 209 765	7 448 842
Summa kortfristiga placeringar		13 209 765	7 448 842
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	357 827	133 179
Summa kassa och bank		357 827	133 179
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		13 401 612	7 660 636
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		32 846 635	27 250 522

u  
w

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 351 671	18 624 589
Upplåtelseavgifter		20 984 047	11 696 129
Fond för yttre underhåll		1 889 820	1 649 820
Summa bundet eget kapital		42 225 538	31 970 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 224 920	-5 346 073
Årets resultat		-4 650 907	361 154
Summa fritt eget kapital		-9 875 827	-4 984 919
<b>Summa eget kapital</b>		32 349 711	26 985 619
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		323 406	92 787
Skatteskulder		-	-824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 518	172 940
Summa kortfristiga skulder		496 924	264 903
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		32 846 635	27 250 522

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 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)

Från och med 2014-01-01 följer föreningen K2-regelverket vilket innebär att en avskrivningstid om 100 år eller 1% har tillämpats för denna tiden och framåt.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(Enl. plan)
Inventarier	10%	(10%)

### 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.

ce  
w



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	283 385	1 095 057
Hyror	-	122 037
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 990	-
Utdelning Brandkontoret	20 151	52 204
Övriga intäkter	13 791	12 202
	<b>329 317</b>	<b>1 281 500</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	53 210	46 325
Städning	76 698	90 992
Trädgårdsskötsel	76 668	72 071
Snöröjning	9 719	27 407
Reparationer	116 869	7 935
El	52 646	62 236
Uppvärmning	418 595	455 295
Vatten	42 227	50 686
Sophämtning	54 597	56 588
Försäkringspremie	57 990	56 352
Självrisk	66 700	-
Fastighetsavgift bostäder	53 548	53 240
Övriga fastighetskostnader	12 577	23 143
Kabel-tv/Bredband/IT	125 711	60 145
Revisionsarvode	4 838	8 438
Förvaltningsarvode ekonomi	94 339	138 687
Förvaltningsarvode teknik	40 691	-
Övriga externa tjänster	416 942	31 091
	<b>1 774 565</b>	<b>1 240 631</b>

### Not 3 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bostäder	-	2 691
Gemensamma utrymmen	34 056	79 416
El	50 300	-
Hissar	2 515 568	-
Stambyte	783 353	5 194
<b>Summa</b>	<b>3 383 277</b>	<b>87 301</b>

#### Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	67 678	68 000
Sociala kostnader	20 347	19 526
	<b>88 025</b>	<b>87 526</b>

Föreningen har ej haft några anställda under året. Föregående år likaså.

#### Upplysningar till balansräkning

##### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	13 227 056	13 227 056
-Mark	6 710 200	6 710 200
	<b>19 937 256</b>	<b>19 937 256</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-506 264	-433 542
-Årets avskrivning enligt plan	-127 208	-72 722
	<b>-633 472</b>	<b>-506 264</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 303 784</b>	<b>19 430 992</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	34 000 000	34 000 000
Mark	46 000 000	46 000 000
	<b>80 000 000</b>	<b>80 000 000</b>
Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	-	-
	<b>80 000 000</b>	<b>80 000 000</b>

##### Not 6 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	176 549	-
-Nyanskaffningar	-	176 549
	<b>176 549</b>	<b>176 549</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 655	-
-Årets avskrivning enligt plan	-17 655	-17 655
	<b>-35 310</b>	<b>-17 655</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>141 239</b>	<b>158 894</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2014	2013
JRS Konto	48 704	47 662
SEB	121	84 491
SEB	631	1 026
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	308 371	-
<b>Summa</b>	<b>357 827</b>	<b>133 179</b>

## Not 8 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	18 624 589	11 696 129	1 649 820	-5 346 073	361 154	26 985 618
Disposition enligt stämmobelsut			240 000	121 153	-361 154	
Årets resultat	727 082	9 287 918			-4 650 907	-4 650 907
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 351 671</b>	<b>20 984 047</b>	<b>1 889 820</b>	<b>-5 224 920</b>	<b>-4 650 907</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			<b>42 225 538</b>	<b>-9 875 826</b>		<b>32 349 711</b>

CC  
NW

## Underskrifter

Stockholm <sup>12</sup>/<sub>75</sub> 2015

*Nils Weidstam*

.....  
Nils Weidstam  
Ordförande

*Carl Carstenius*

.....  
Carl Carstenius  
Sekreterare

*Susanne Hammarqvist*

.....  
Susanne Hammarqvist  
Styrelseledamot

*Peter Loeser*

.....  
Peter Loeser  
Styrelseledamot

*Daniel Löyquist*

.....  
Daniel Löyquist  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats / 2015

.....  
Eva Stein  
Auktoriserad Revisor  
Allegretto Revision AB