

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Patrullen 1

716419-3711

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 1995-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Patrullen 1	1995	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens taxeringsvärde enligt senaste fastighetstaxering år 2013 är 24 876 000 kr, varav byggnader 10 282 000 kr och mark 14 594 000 kr.

Värden vid fastighetstaxeringen år 2013 kommer att gälla fram till år 2015.

Fastigheten är oförändrat intecknad till 2 900 700 kr hos Swedbank som säkerhet för dessa lån. Pantbrev på detta belopp innehas av Swedbank.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1941-1942 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 107 kvadratmeter, varav 1 040 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 67 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter samt 1 garage med bostadsrätt, och 1 lokal med hyresrätt. Föreningen hyr även ut 6 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
9	8	2	0	1	1

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig	Löptid t.o.m.	Kontraktstyp
Fotostudio	67	nej	2016-10-31	3-årig m förlängning

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen

Takterrass
Tvättstuga
Bastu

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Ekonomi HB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av Valvet AB

- Teknisk förvaltning

Föreningen har bredbandsuppkoppling och kabel-tv via Comhem.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtit.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning. Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Styrelsen

Styrelsen fram till årsstämman 2014-04-10 har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Staffan Sterner	Ordförande	1 år
Karl-Henrik Norén	Kassör	1 år
Mattias Berglund	Sekreterare	1 år
Eric Ewers	Ledamot	1 år
Mikael Jarlhammer	Suppleant	1 år

Styrelsen från och med årsstämman 2014-04-10 har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	Period
Staffan Sterner	Ordförande	1 år
Karl-Henrik Norén	Kassör	1 år
Ylvali Zilliacus	Sekreterare	1 år
Mikael Jarlhammer	Suppleant	1 år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga personer i styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Eva Thyberg	Ordinarie Intern	
Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	Borevision X

8

Valberedning

Namn	Uppdrag
Satu Jarlhammer	Valberedning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Ommålning av fönster, garagedörrar, balkongräcken, takfot och de äldre stuprören
- Vattenskada i samband med skyfall i lägenheten bredvid garagen, försäkringen täckte större delen av kostnaden.
- En extra föreningsstämma har hållits där följande punkter avhandlades:
 - Första beslut om ändring av stadgarna avseende möjlighet att ta ut avgift för TV och bredband, ytterligare ett beslut behövs för att detta ska träda ikraft.
 - Ändring av andelstal.
 - Typ av säkerhetsdörr som godkänns för installation av dem som önskar.
 - Förslag på eventuell ändring av avfallshanteringen
 - Förslag att dra fram fiber till lägenheterna, styrelsen fick mandat att genomföra detta och ta upp lån som behövs för det.
 - Önskan att styrelsen anmäler till Stockholm Vatten att vi haft en översvämningsskada.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Planerar att dra in fiberanslutning till lägenheterna enligt beslut från extrastämman. Frågan planeras att hanteras ytterligare på årsstämman för kompletterande beslut.

Föreningens ekonomi

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 217 kr per bostadslägenhet under 2014. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

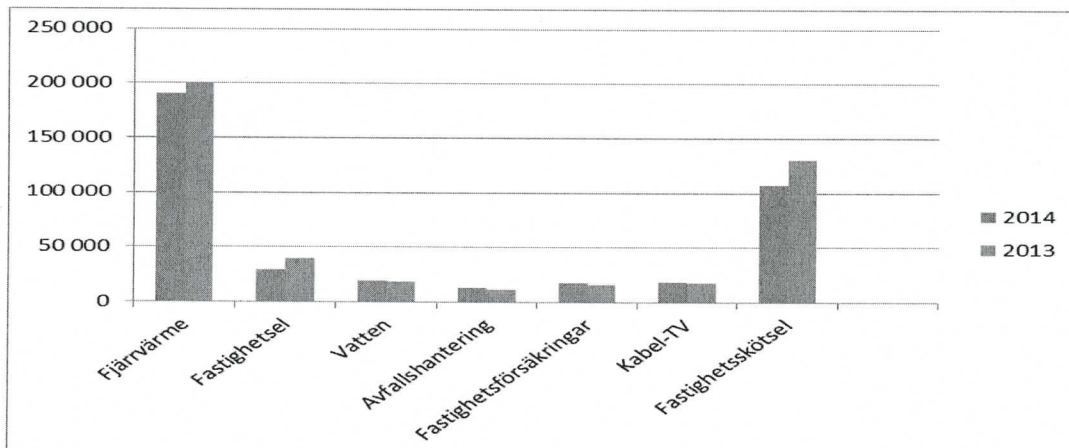
Enligt stadgarna skall ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas årligen till den yttre reparationsfonden.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny normgivning vid upprättande av årsredovisning, de s.k. K-regelverken. Olika regler finns för olika kategorier av företag. En bostadsrättsförening kan välja mellan två regelverk vilka benämns K2 respektive K3.

Vi har valt det förenklade regelverket K2 vilket vår ekonomiska förvaltare föreslagit. Valet baseras på att föreningen inte planerar några större underhålls eller investeringsåtgärder i närtid.

Föreningen redovisar för året en relativt stor förlust. Det beror på de målningsarbeten som utfördes under året.

Fördelning av driftskostnader:



Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 040 kvm bostadsrättsbostäder och 1 107 kvm total area.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Netto omsättning (tkr)	707	669	661	652	641	645
Resultat (kr)	-404 604	-57 900	-66 388	-44 653	23 178	-97 659
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	522	484	476	474	474	473
Lån/kvm totalyta	2 457	1 996	2 032	2 050	1 843	1 879
Elkostnad/kvm totalyta	26	36	33	27	31	25
Värmekostnad/kvm totalyta	172	182	180	167	171	155
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	18	16	17	17
Soliditet %	62	68	68	68	70	71

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade av egna medel (inte lån eller andra skulder).

Dispositionsförslag


	<i>Belopp</i>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-498 761
Årets resultat	-404 604
Totalt	-903 365
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till yttre reparationsfond	74 628
Uttag från yttre reparationsfond	-210 919
Balanseras i ny räkning	-767 074
Totalt	-903 365

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

X

8

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Nettoomsättning	1	707 716	669 612
Fastighetskostnader			
Drift-fastighetskostnader	2	-985 402	-563 348
Personalkostnader	3	-2 997	-39 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-59 625	-59 625
Summa rörelsekostnader		-1 048 024	-662 533
Rörelseresultat		-340 308	7 079
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21	3
Räntekostnader		-64 317	-64 982
Summa finansiella poster		-64 296	-64 979
Resultat efter finansiella poster		-404 604	-57 900
Resultat före skatt		-404 604	-57 900
Aktuell skatt		0	0
Årets resultat		-404 604	-57 900 

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 491 002	7 550 627
Summa anläggningstillgångar		7 491 002	7 550 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		130 288	100 955
Övriga fordringar		305	434
Skattefordringar		3 765	693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	36 475	35 849
Summa kortfristiga fordringar		170 833	137 931
Kassa och bank			
Kassa och bank		292 990	177 563
Summa omsättningstillgångar		463 823	315 494
SUMMA TILLGÅNGAR		7 954 825	7 866 121
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 635 033	5 635 033
Underhållsfond		210 919	136 291
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-498 761	-366 233
Årets resultat		-404 604	-57 900
Summa fritt eget kapital		-903 365	-424 133
Summa eget kapital		4 942 587	5 347 191
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	2 680 121	2 170 121
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	40 000	40 000
Förskott från kunder		177	840
Leverantörsskulder		43 617	36 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	248 323	271 273
Summa kortfristiga skulder		332 117	348 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 954 825	7 866 121
Panter och säkerheter för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		2 900 700	2 900 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (k2).

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens underhållsfond skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,97%
-Fastighetsförbättringar	5,00%
-Mark skrivs inte av	

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	542 713	503 929
Hysesintäkter lokaler	95 605	93 516
Parkeringsavgifter	59 800	51 000
Kabel-tv	6 930	13 695
Övriga intäkter	2 668	7 472
Summa	707 716	669 612

Not 2 Drift - fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel och städning	107 154	130 747
Löpande reparationer	9 076	25 500
Periodiskt underhåll	455 594	5 854
Fjärrvärme	190 304	200 007
El	28 763	39 378
Vatten	19 785	18 615
Sophämtning	12 736	11 606
Kabel-tv	18 676	18 279
Försäkringspremier	18 045	16 549
Revisionsarvoden	15 000	14 750
Kameral förvaltning (avtal)	33 856	33 320
Övriga förvaltningskostnader	12 339	1 299
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	34 317	34 170
Självrisker vid skada	22 200	-
Övriga kostnader	7 557	13 274
Summa	985 402	563 348

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvode	2 997	32 000
Sociala avgifter	-	7 560
Summa	2 997	39 560

**Not 4 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnaden	50 165	50 165
Fastighetsförbättringar	9 460	9 460
Summa	59 625	59 625

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	5 360 862	5 360 862
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden	5 360 862	5 360 862
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 116 702	-1 057 077
-Årets avskrivningar	-59 625	-59 625
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 176 327	-1 116 702
Akkumulerat anskaffningsvärde mark	3 306 467	3 306 467
Utgående redovisat värde byggnaden och mark	7 491 002	7 550 627

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	9 054	8 991
Kameral förvaltning	8 710	8 464
Kabel-tv	4 725	4 669
Teknisk förvaltning	8 269	8 269
Serviceavgift funktionskontroll fjv	5 717	5 456
Summa	36 475	35 849

Not 7 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 033 577	601 456	136 291	-366 233	-57 900
Avsättning till underhållsfond			74 628	-74 628	
Föregående års resultat				-57 900	57 900
Årets resultat					-404 604
Belopp vid årets utgång	5 033 577	601 456	210 919	-498 761	-404 604

**Not 8
Skulder till
kreditinstitut**

<i>Kredit nr</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp</i>	<i>Belopp</i>
<i>Swedbank</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>		<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
2653731188	1,813	2,779	rörlig, 3 mån	960 121	960 121
2851828851	2,980	2,980	2017-08-25	1 210 000	1 250 000
2854947849	1,412	0	rörlig, 3 mån	550 000	-
Summa				2 720 121	2 210 121
Avgår kortfristig del				-40 000	-40 000
Summa				2 680 121	2 170 121

Låneskulden om fem år beräknas uppgå till 2 520 121 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Upplupna styrelsearvode inkl. sociala avgifter	-	39 560
Upplupen kostnadsränta	12 966	14 710
Förskottsbetalda avgifter/hyror	181 506	169 520
Fjärrvärme	31 101	27 304
El	-	3 522
Revisionsarvode	14 625	14 250
Årsredovisning	8 125	-
Övriga poster	-	2 407
Summa	248 323	271 273

Underskrifter

Stockholm den 7/4 2015



Staffan Sterner



Karl-Henrik Norén

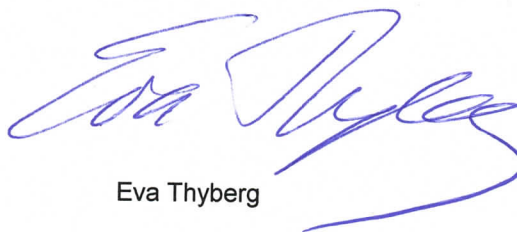


Ylvali Zilliacus

Vår revisionsberättelse har
lämnats den 11/4 2015



Jörgen Götehed



Eva Thyberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Patrullen 1, org.nr. 716419-3711

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Patrullen 1 för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Patrullen 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Min medrevisor Eva Thyberg har valt att lämna ett eget revisionsutlåtande. Min revisionsberättelse avlämnas för sent i förhållande till vad som anges i 16 § i föreningens stadgar.

Stockholm den 11 april 2015

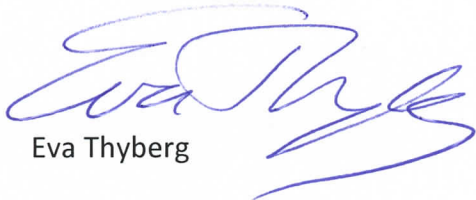


.....
Jörgen Götehed
BoRevision

Granskning av verksamheten i bostadsrättsföreningen Patrullen 1 år 2014

Jag har som internrevisor för bostadsrättsföreningen Patrullen 1 granskat bokföring, årsredovisning och styrelsens protokoll för året 2014. Jag har i granskningen inte funnit något att anmärka på angående verksamheten. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning för föreningen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-04-12



Eva Thyberg