

Årsredovisning 2014 för Brf Bäfvern 8

Grev Turegatan 76-78 114 38 Stockholm Org. nr 716418-7226

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bäfvern 8 lämnar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01- -12-31.

Styrelse och revisorer

Styrelsen bestod av följande personer:

Göran Ernmark	ledamot/ordförande
Carl von Eckermann	ledamot
Claes Nygren	ledamot
Andreas Wallin	ledamot
Elizabeth Hatz	suppleant fr o m 2014-04- 24
Cecilia Hedensiö	suppleant

Ralf Toresson var revisor.

Carina Toresson var revisorssuppleant.

Ingen ersättning har utgått till styrelsen för år 2014. Revisorerna ersätts enligt faktura.

Föreningsfrågor

I föreningen finns 27 lägenheter, samtliga bostadsrätter. Inga lokaler för uthyrning finns.

Bostadsrätt har under år 2014 förvärvats av Pavel Hajman, lägenhet nr 4. Hajman är medlem sedan tidigare. Med anledning av detta har Marianne och Magnus Flyrin beviljats utträde ur föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2014.

Styrelsen höll fyra protokollförda sammanträden. Styrelsen har successivt ändrat arbetssätt på så sätt att genomförandebeslut ofta fattas genom

mailkommunikation vilket håller nere behovet av formella sammanträden. Alla beslut och åtgärder dokumenteras vid nästkommande styrelsemöte.

Den ekonomiska förvaltningen har under större delen av året skötts av redovisningsbyrå Micon Consult AB. Årsbokslutet är dock upprättat av Franzéns redovisningsbyrå som övertagit uppdraget.

Förvaltning

Inga större reparationsåtgärder har gjorts under året.

Inte heller har några plötsliga skador uppstått som krävt reparation.

Föreningen har som regel att vid behov göra stambyten i samband med att badrum eller kök renoveras. Inget sådant byte utfördes under året. Dock kostnadsbokfördes 2014 ett mindre byte som skedde 2013.

Den äldre torktummlaren har reparerats.

Fyra medlemmar har på egen bekostnad installerat säkerhetsdörrar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar och Brandkontoret.

Årets redovisning visar ett överskott på 107 235 kr. Detta onormalt stora överskott beror främst på det varma vädret under året samt fallande räntor.

Budget för år 2015

Föreningens ekonomiska mål är att avgifterna ska täcka samtliga kostnader inkl avskrivningar på gjorda investeringar och förbättringsarbeten med en mindre marginal. Därutöver eftersträvas inget överskott.

Styrelsen räknar med att nå ett positivt resultat för år 2015. Avgifterna för 2015 är därför oförändrade.

Långtidsplan för underhåll

Område	Senast åtgärdad	Livs- längd	Nästa åtgärd	Uppskattad kostnad
Oplanerat underhåll			2015-2018	100 000
Tak, ny plåt	1986	50 år	2036	
- målning	2002	8-10 år	2015	150 000
Fönster, helmålning	1999	15-20 år	2020	500 000
- underhållsmålning	2004	8 år	2015	50 000
Hissmaskineri 76:an	1938	?	2016	500 000
Gårdsbrunnar	2008	5	2015	15 000
Spolning av avlopp	2012	5	2017	30 000
Fasader	1986	30 år	2020	1 500 000
Trapphus, målning mm	2004	15 år	2019	150 000
Hissmaskineri 78:an	1995	25 år	2020	
Stambyte 76:an - resterande	1985-2012	50 år	2035- vid tillfälle	100 000
Stambyte 78:an - resterande	Delvis gjort	50 år	vid tillfälle	0,5-1 Mkr
Fjärrvärmecentral	2012	25 år	2037	
Elledningar, föreningens	1987	50 år	2037	
Trapphusgolv	2005	50 år	2055	

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

Flerårsöversikt (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	925 791	925 810	928 713	910 145	872 775
Resultat efter finansiella poster	107 235	47 476	13 702	43 301	136 020
Balansomslutning	5 256 721	5 184 304	4 847 465	4 847 437	4 759 487
Kassalikviditet%	225	128	153	125	145
Soliditet %	29	27	28	27	27

Nyckeltalsdefinition

Kassalikviditet	Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder
Soliditet	Eget kapital/Totalt kapital

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserad förlust	-3 770 979
Årets vinst	107 235
Totalt	-3 663 744

Disponeras enligt följande:

Överföres i ny räkning	-3 663 744
Totalt	-3 663 744

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

RESULTATRÄKNING

Intäkter	Not	20140101 20141231	20130101 20131231
Avgifter		917 101	917 265
Övriga intäkter		8 690	8 545
Summa intäkter		925 791	925 810
Kostnader			
Driftskostnader	1	-618 040	-656 621
Reparationer och underhåll	1	-37 166	-42 412
Summa omkostnader		-655 206	-699 033
Skatter	2	-33 663	-35 090
Avskrivningar byggnader	3	-13 860	-13 858
Avskrivningar förbättringar	3	-26 231	-22 551
Avskrivningar fjärrvärmecentral	3	-17 112	-15 703
Avskrivning inventarier	6	-4 615	-949
		-95 481	-88 151
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader		-74 419	-97 350
Utdelning Brandkontoret		6 550	6 200
Summa finansiella intäkter och kostnader		-67 869	-91 150
ÅRETS RESULTAT		107 235	47 476

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	20141231	20131231
Anläggningstillgångar			
Byggnader	3,5	572 706	586 566
Renovering trapphus och gård	3,5	1 017 923	1 032 647
Stambyte	3,5	286 319	281 856
Fjärrvärmecentral	3,5	395 153	412 272
Mark	4,5	2 634 000	2 634 000
Porttelefon	3	30 218	-
Inventarier	6	17 537	22 152
Summa anläggningstillgångar		4 953 856	4 969 493
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	7	2 611	3 186
Kassa och bank		300 254	211 625
Summa omsättningstillgångar		302 865	214 811
SUMMA TILLGÅNGAR		5 256 721	5 184 304
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatskapital	8	5 187 616	5 187 616
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-3 770 979	-3 818 455
Årets resultat		107 235	47 476
Summa Eget kapital		1 523 872	1 416 637
Fond för yttre underhåll			
Underhållsfonden		883	883
Långfristiga skulder			
Inteckningslån SEB	9	3 597 500	3 597 500
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		3 224	3 160
Förutbetalda avgifter		73 608	79 719
Upplupna kostnader		57 634	86 405
Summa kortfristiga skulder		134 466	169 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 256 721	5 184 304

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

BALANSRÄKNING

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar
Ansvarsförbindelser

20141231

3 600 000
Inga

20131231

3 300 000
Inga

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits med det belopp de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

Intäkterna består av inbetalda avgifter till föreningen och har tagits upp till verkligt värde då dessa erhållits samt intäktsförts under den period de avser.

Förskottsbetalda avgifter tas på balansdagen upp på balansräkningen.

BRF BÄFVERN 8

NOTER

716418-7226

Not 1.	20141231	20131231
DRIFTSKOSTNADER		
Vatten	37 549	38 929
Värme	339 608	364 157
El	23 727	26 476
Sophämtning	46 335	60 581
Städning	55 094	50 973
Snöröjning	5 000	5 000
KabelTV	4 488	4 486
Försäkring	30 818	29 797
Medlemsavgifter	4 570	4 350
Förvaltning inkl revision	70 851	71 872
Summa driftskostnader	618 040	656 621
REPARATIONER OCH UNDERHÅLL		
Tvättstuga	8 242	2 963
Gårdar	4 752	3 244
Hissar	12 492	14 985
Portar och trapphus	11 680	18 743
Övrigt underhåll fastighet	0	2 477
Summa reparationer och underhåll	37 166	42 412
Not 2. Skatter		
Fastighetsavgift	33 663	35 090
Not 3. Byggnader		
Anskaffningsvärde byggnad	1 066 000	1 066 000
Ack. Avskrivningar byggnad enligt plan	-493 294	-479 434
Årets inköp porttelefon	33 576	-
Ack. avskrivningar porttelefon	-3 358	-
Renovering trapphus och gård	1 132 620	1 132 620
Ack. avskrivningar trapphus och gård enligt plan	-114 697	-99 973
Stambyte	313 053	313 053
Årets inköp stambyte	12 605	0
Ack. avskrivningar stambyte enligt plan	-39 339	-31 197
Fjärrvärmecentral	427 975	427 975
Ack avskrivningar fjärrvärmecentral	-32 822	-15 703
Planenligt redovisat värde	2 302 319	2 313 341
Avskrivningsprocent:		
Avskrivning byggnader och renovering trapphus/gård	1,30%	1,30%
Avskrivning porttelefon	10,00%	-
Avskrivning stambyte	2,50%	2,50%
Avskrivning fjärrvärmecentral	4,00%	4,00%
Not 4. Mark		
Anskaffningsvärde	2 634 000	2 634 000
Not 5. Taxeringsvärden		
Byggnader	21 400 000	21 400 000
Mark	35 000 000	35 000 000
Summa taxeringsvärde	56 400 000	56 400 000

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

NOTER

Not 6

Inventarier	20141231	20131231
Ingående anskaffningsvärden	87 002	63 901
Ingående avskrivningar	-64 850	-63 901
Årets inköp	-	23 101
Årets avskrivning enligt plan (10%)	-4 615	-949
Utgående redovisat värde	17 537	22 152

Not 7

Övriga fordringar		
Fordran skattekonto	6	6
Skattefordran	2 605	2 830
Fordran medlem	0	350
	2 611	3 186

Not 8

Eget kapital	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 187 616	883	-3 818 455	47 476
Belopp vid årets utgång	5 187 616	883	-3 770 979	107 235

Not 9

Långfristiga skulder

	Ränta
SEB rörlig	1 000 000
SEB rörlig	497 500
SEB rörlig	500 000
SEB rörlig	400 000
SEB rörlig	300 000
SEB rörlig	600 000
SEB rörlig	300 000
	3 597 500

Skulder som förfaller till betalning 1-5 år från balansdagen **3 597 500**

BRF BÄFVERN 8
716418-7226

Stockholm 2015-02-

Göran Ernmark

Andreas Wallin

Carl von Eckermann

Claes Nygren

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits

Ralf Toresson