



ÅRSREDOVISNING 2014

BRF LÅNGREVEN 18

716403-2240

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Långreven 18, organisationsnummer 716403-2240 får härmed avge redovisning för verksamheten under tiden 1/1 - 31/12 2013, föreningens tjugoåttonde verksamhetsår.

Fastighet Långreven 18

Styrelse E. Anders Eriksson, ordförande
Sophie From (invald som Strömqvist)
Christina Rydergård
Mats Tormod

Suppleanter:
Marilyn Krukowski (1:a)
Viktor Hortlund (2:a)
Sophie Nordlöv (3:e)

Revisorer Per Sohlberg, godkänd revisor
Anders Blomström, medlemsrevisor

Karin Johansson, godkänd revisor (suppleant)
Amy Östlund, medlemsrevisor (suppleant)

Förvaltning Mats Tormod har varit sekreterare
Sophie From har varit kassör.
Christina Rydergård har svarat för lägenhetsregistret och administration av andrahandsuthyrningar och avgifter.
Anders Blomström har tjänstgjort som vicevärd
Bokföringen har skötts av den externa firman Add & Subtract AB.

Föreningsfrågor

Föreningens ordinarie stämma hölls 2014-05-19 i SKB-lokalen Metargatan 26.

Styrelsen har hållit sju protokollförda möten under 2014. Detta är den normalnivå som nu gällt under fem år. Genom att ärenden numera kan hanteras elektroniskt

mellan mötena löper arbetet väl med detta enligt tidigare praxis relativt låga antal möten.

Inget arvode har utgått för det ordinarie styrelsearbetet.

Av föreningens 34 medlemslägenheter har sex överlåtits under 2014. Förutvarande trädgårdsförrådet om ca 6 kvm uppläts till lägenhet K2 till ett pris av 44 kkr.

Fastigheten

Under 2014 målades och vid behov renoverades samtliga fönster och fönsterdörrar i fastigheten. I och med detta har alla väsentliga renoveringsåtgärder genomförts under de senaste 20 åren (badrumsstammar, tak, fasad och fönster, elstigare, fjärrvärme, trapphus, ytterdörrpartier, grund, tvättstuga).

Under 2013 påbörjades exploateringen av den tidigare parken öster om föreningens fastighet, detta arbete fortsattes under 2014 och avslutas under 2015. Kontakter har förekommit med exploitören främst gällande planteringarna i gränzonen mellan fastigheterna.

Två arbetsdagar organiserades under året. Arbetet bestod av enklare underhåll och städning av gemensamma utrymmen, bortforsling av grovsopor, trädgårdsskötsel samt underhåll av utemöbler.

Ekonomi

Under 2014 gjorde föreningen ett resultat på -1840 kkr. Detta mycket stora underskott beror på att kostnaden för underhåll och renovering av fönster direktavskrivits och sålunda helt belastar resultatet för 2014. Även 2013 uppvisar ett betydande underskott av liknande skäl genom att ett byte av samlingsledningar för avlopp då direktavskrevs. Enligt tidigare praxis skulle dessa kostnader åtminstone delvis ha aktiverats som investering och således skrivits av under flera år. Men enligt ett nytt regelverk som tillämpas fr.o.m. 2013 sker direktavskrivning vid denna typ av åtgärder såvida de inte innebär en betydande kvalitetshöjning jämfört med originalskicket.

Styrelsen föreslår att årets underskott efter avsättning på 29 kkr till fond för yttre underhåll balanseras i ny räkning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB.




Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	916	884	899	985
Resultat efter finansiella poster	-1 845	-407	14	38
Soliditet (%)	69,4	83,9	88,7	70,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 672 424
årets förlust	-1 840 124
	-3 512 548

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	29 200
i ny räkning överföres	-3 541 748
	-3 512 548

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



BRF LÅNGREVEN 18
Org.nr 716403-2240

5(10)
4(9)

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter		916 429	884 044
Övriga intäkter		44 000	77 398
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		960 429	961 442
Rörelsekostnader			
Övriga drift och förvaltningskostnader	1	-2 652 409	-1 200 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2, 3	-109 045	-134 117
Summa rörelsekostnader		-2 761 454	-1 334 203
Rörelseresultat		-1 801 025	-372 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		760	1 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 151	-36 151
Summa finansiella poster		-44 391	-34 297
Resultat efter finansiella poster		-1 845 416	-407 058
Resultat före skatt		-1 845 416	-407 058
Skatter			
Skatt pga ändrad taxering		5 292	0
Årets resultat		-1 840 124	-407 058

AB

BRF LÅNGREVEN 18
Org.nr 716403-2240

6/10
5/9

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	9 562 789	9 659 672
Byggnadsinventarier	3	24 329	36 491
Summa materiella anläggningstillgångar		9 587 118	9 696 163

Summa anläggningstillgångar

9 587 118 9 696 163

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		82 422	4 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	51 162
Summa kortfristiga fordringar		82 422	55 825

Kassa och bank

Kassa och bank		388 163	766 812
Summa omsättningstillgångar		470 585	822 637

SUMMA TILLGÅNGAR

10 057 703 10 518 800

EAB

BRF LÅNGREVEN 18
Org.nr 716403-2240

7(10)
~~6(9)~~

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda grundavgifter		2 916 221	2 916 221
Upplåtelse avgifter		7 066 871	7 066 871
Fond för yttre underhåll		513 198	485 198
Summa bundet eget kapital		10 496 290	10 468 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 671 224	-1 236 166
Årets resultat		-1 840 124	-407 058
Summa fritt eget kapital		-3 511 348	-1 643 224
Summa eget kapital		6 984 942	8 825 066
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 906 250	1 475 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 250	47 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 261	171 666
Summa kortfristiga skulder		166 511	218 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 057 703	10 518 800

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		4 479 000	4 479 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjande perioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Tillämpade avskrivningstider:

- byggnader	1 - 2 %
- byggnadsinventarier	5 - 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Övriga drift och förvaltningskostnader

	2014	2013
Elavgifter för belysning	12 966	24 809
Värme	233 977	236 058
Vatten och avlopp	32 898	41 771
Städning och renhållning	52 612	30 000
Sophämtning	11 552	23 024
Anticimex	0	8 186
Försäkring	47 068	44 229
Reparation och underhåll av fastighet	1 817 801	603 876
Kabel tv	36 882	45 182
Övriga förvaltnings kostnader	321 894	40 749
Fastighetsavgift	41 378	46 410
Revision och redovisningstjänster	38 200	43 142
Juridiska tjänster	5 181	12 650
	2 652 409	1 200 086

AB

Not 2 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	11 365 180	11 365 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 365 180	11 365 180
Ingående avskrivningar	-1 705 508	-1 608 625
Årets avskrivningar	-96 883	-96 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 802 391	-1 705 508
Utgående redovisat värde	9 562 789	9 659 672
I planenligt restvärde ingår mark med	2.157.351	2.157.351

Not 3 Byggnadsinventarier

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	711 042	711 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	711 042	711 042
Ingående avskrivningar	-674 551	-637 317
Årets avskrivningar	-12 162	-37 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-686 713	-674 551
Utgående redovisat värde	24 329	36 491

Not 4 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalda grundavgifter	2 916 221	7 066 871	485 198	-1 236 166	-407 058
Föregående års resultat				-407 058	407 058
Avsättning till yttre fond			29 200	-292 000	
Årets resultat					-1 840 124
Belopp vid årets utgång	2 916 221	7 066 871	514 398	-1 935 224	-1 840 124

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,82	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,93	425 000	475 000
Stadshypotek	1,82	1 481 250	0
		2 906 250	1 475 000

EAR

BRF LÅNGREVEN 18
Org.nr 716403-2240

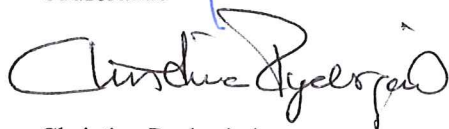
10(10)
~~9(9)~~

Stockholm 2015-05-31

E. Anders Eriksson
Ordförande



Sophie From



Christina Rydegård



Mats Tormod

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-06-01

Per Sohlberg
Revisor



Anders Blomström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Långreven 18
Org.nr 716403-2240

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Långreven 18 för räkenskapsåret 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Långreven 18 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

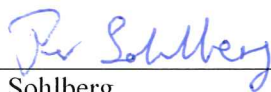
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den maj 2015



Per Sohlberg
revisor



Anders Blomström
intern revisor