

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Ångtvätten**

Org nr 769616-0139

**2014-01-01 – 2014-12-31**

Styrelsen för Brf Ångtvätten avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31, föreningens sjunde verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen Ångtvätten registrerades hos Bolagsverket 2007-02-09.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2008 och registrerades 2008-10-09.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2012-06-08.

Tomträtten till fastigheten Tvättkorgen 1 förvärvades 2008-10-28.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Under året har en Tall med rasrisk som stod på husets södra sida tagits ner. I övrigt så har året fortlöpt utan större ingrepp eller utgifter. Små reparationsarbeten så som ett mindre problem med torktumblaren har åtgärdats samt glödlampsbyten i källaren har ägt rum.

### Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2014-05-29.

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Mikael Olsen	ordförande
Sebastian Kaup	kassör
Lena Berggren	sekreterare
Marie Larsson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden har ej utgått.

### Revisorer

Föreningens revisor har varit

Jessica Sedelke ordinarie revisor, auktoriserad revisor BDO

Till ordinarie revisor har reserverats 16 500 kr inklusive moms avseende revision av år 2014.

### Tomträtt

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Tvättkorgen 1 med adress Junohällsvägen 8 i Stockholm. Byggnaden, som är ursprungligen är uppförd 1934 och ombyggd 1975, innehåller 13 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 537 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	4 R o k	Summa
Antal	9	3	1	13
S:a yta	321	129	87	537

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm med tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Denna försäkring ersätter inte hemförsäkringen.)

Taxeringsvärdet 2014 uppgår till 9 318 000 kr (föregående år 9 318 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	4 621	0	4 621
Mark	4 697	0	4 697
Summor	9 318	0	9 318

### Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Byggnaden uppförd 1934 och omfattande renovering utförd 1975.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Tegelpannor		
Fasad	Plåt/puts		
Fönster	3-glas		
Trapphus			
Gård		dränering husgrund, stenläggning	2011
Tvättstuga		renovering golv	2012
Allm. källarutrymmen	Cykelrum		
Värmeanläggning	Bergvärme	installation	2009
VA-stammar		utbyte	2010
Ventilation	självdrag	OVK-besiktning godkänd per 2014	
Elsystem		renovering	ca 1975
Energideklaration			

### Årets underhåll, reparationer och fastighetsförbättringar

Under året kostnadsförda reparationer uppgår till totalt 13 361 kr (84 090 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till totalt 0 kr (65 639 kr).

Inga investeringar har skett under året.

### Framtida planerat underhåll

Planering att förstärka huvudelnätet i huset. Undersöka intresse för att dra upp fiberinternet till lägenheterna från källaren, samt att se över taket.

### Upplåtelse och överlåtelse

Samtliga 13 st bostadslägenheter uppläts per 2014-12-31 med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Minna Aastrup	77	Jenny Knutsson

Förvärvaren har antagits som medlem i föreningen och hälsats välkommen.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av föreningens medlemmar.

Fastigheten är ansluten till Stokabs kabelnät men är ej inkopplad till lägenheterna.

Föreningen har under året amorterat lån med 1 550 000 kr.

Per 2014-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 50 000 kr (1 600 000 kr).

Uttagna och ställda panter 2 540 000 kr. Ansvarsförbindelser inga.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	590	590	590	591
Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> BR-yta	93	2 980	2 980	5 022
Belåningsgrad	1%	17%	20%	28%
Kassa och bank	220 598	178 441	329 017	57 984

<b>Medlemsinformation</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	16	14
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 0	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	16	16

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	316 812	316 800	294 521	263 620
Årets resultat	- 91 549	- 287 703	- 489 573	-256 634
Resultat efter finansiella poster	- 81 539	- 287 703	- 489 573	- 256 634
Balansomslutning	12 930 466	14 548 715	14 863 482	13 311 331
Soliditet	99%	88%	88%	82%

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 713 613
Årets resultat	- 91 549
Summa	- 1 805 162

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 1 805 162
Summa	- 1 805 162

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2015.

## Resultaträkning

	Not	2014	2013
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		316 812	316 800
Övriga rörelseintäkter		<u>7 200</u>	<u>4 500</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		324 012	321 300
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	1	- 266 015	- 387 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 165 432</u>	<u>- 165 432</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		- 431 447	- 552 743
<b>Rörelseresultat</b>		- 107 435	- 231 443
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 644	985
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 19 748</u>	<u>- 57 245</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		25 896	- 56 260
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		- 81 539	- 287 703
<b>Skatt</b>			
Inkomstskatt		- 10 010	0
<b>Årets resultat</b>		- 91 549	- 287 703

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	2	12 675 464	12 838 093
Inventarier, verktyg och installationer	3	<u>1 872</u>	<u>4 675</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		12 677 336	12 842 768
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
		<b>12 677 336</b>	<b>12 842 768</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>32 531</u>	<u>27 505</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		32 532	27 506
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
SHB Korträntefond Mega	5	<u>0</u>	<u>1 500 000</u>
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		0	1 500 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	6	<u>220 598</u>	<u>178 441</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		220 598	178 441
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>253 130</b>	<b>1 705 947</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 930 466</b>	<b>14 548 715</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>7</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 125 804	14 125 804
Fond för yttre underhåll		<u>460 000</u>	<u>460 000</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		14 585 804	14 585 804
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 1 713 613	- 1 425 910
Årets resultat		<u>- 91 549</u>	<u>- 287 703</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		- 1 805 162	- 1 713 613
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 780 642</b>	<b>12 872 191</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>50 000</u>	<u>1 600 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 000</b>	<b>1 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		10 068	7 043
Skatteskulder	9	25 831	15 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>63 925</u>	<u>53 751</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>99 824</b>	<b>76 524</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>149 824</b>	<b>1 676 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 930 466</b>	<b>14 548 715</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		<u>2 540 000</u>	<u>2 540 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>2 540 000</b>	<b>2 540 000</b>
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

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.

### Intäkter

Årsavgift och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.  
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

### Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

### Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar	2014	2013
Enligt plan, procent av anskaffningsvärden		
Byggnad	0,5	0,5
Stambyte	2,5	2,5
Värdehöjande renoveringar	5,0	5,0
Inventarier	20,0	20,0

<b>Not 1 Övriga externa kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsskötsel, gård	- 9 000	- 5 070
Snöröjning	- 8 474	- 8 264
Tomträttsavgäld	- 46 700	- 46 700
Elavgifter för uppvärmning och belysning	- 57 679	- 69 925
Vatten	- 14 397	- 16 468
Renhållning hushållssopor	- 5 456	- 5 052
Löpande reparationer fastigheten	- 13 361	- 84 090
Övriga fastighetskostnader	- 12 420	- 753
Fastighetsavgift	- 15 821	- 15 730
Fastighetsförsäkring	- 12 858	- 11 506
Kabel-TV och bredband	- 4 592	- 4 592
Förvaltningskostnader	- 30 832	- 31 786
Revision	- 20 750	- 11 250
Övriga förvaltningskostnader	- 11 210	- 8 100
Bankkostnader	- 2 465	- 2 386
Underhållskostnader	0	- 65 639
<b>Summa</b>	<b>- 266 015</b>	<b>- 387 311</b>

<b>Not 2 Byggnad</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	13 459 632	13 459 632
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	13 459 632	13 459 632
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 621 539	- 458 910
Årets avskrivningar	- 162 629	- 162 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 784 168	- 621 539
<b>Redovisat värde</b>	<b>12 675 464</b>	<b>12 838 093</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	4 621 000	4 621 000
Mark	4 697 000	4 697 000
Summa	9 318 000	9 318 000

<b>Not 3 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	14 019	14 019
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	14 019	14 019
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 9 344	- 6 541
Årets avskrivningar	- 2 803	- 2 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 12 147	- 9 344
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 872</b>	<b>4 675</b>

**Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Securitas, larm per december	5 490	5 280
Tomträttsavgäld kvartal 1	11 675	11 675
Stokab per mars	1 148	1 148
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	3 850	0
Fastighetsförsäkring per september	10 368	9 402
<b>Summa</b>	<b>32 531</b>	<b>27 505</b>

**Not 5 Kortfristiga placeringar**

	2014-12-31	2013-12-31
SHB Lux Korträntefond Mega	0	1 500 000
antal andelar	0	10 693,3185
(Värde per bokslutsdag)	(0)	(1 538 233)
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 6 Kassa och bank**

	2014-12-31	2013-12-31
Händelsbanken checkkonto	220 598	178 441
<b>Summa</b>	<b>220 598</b>	<b>178 441</b>

**Not 7 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
<b>Belopp vid årets ingång</b>	13 359 858	765 946	460 000	- 1 425 910	- 287 703	12 872 191
Resultatdisp. enl. stämman:						
Reservering till fond						
yttre underhåll						
Ianspråktagande av fond för						
yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 287 703	287 703	
Årets resultat					- 91 549	- 91 549
<b>Belopp vid årets utgång</b>	13 359 858	765 946	460 000	- 1 713 613	- 91 549	12 780 642

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Nr	Not	Ränta	Bundet till	Ing. skuld 2014-01-01	Årets amortering	Utg. Skuld 2014-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek			1,72	3-mån	1 600 000	1 550 000	50 000	0
Summor					1 600 000	1 550 000	50 000	0
						Förfaller inom 1 år	50 000	
						Förfaller inom 2 till 5 år	0	
						Förfaller efter 5 år	0	
						Summa	50 000	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Tremånadersränta avser den aktuella vid bokslutsdagen. Ställda panter: 2 540 000 kr.

<b>Not 9 Skatteskulder</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift S 14	0	15 730
Beräknad fastighetsavgift TAX 15	15 821	0
Beräknad inkomstskatt TAX 15	10 010	0
<b>Summa</b>	<b>25 831</b>	<b>15 730</b>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Stockholm Vatten	700	680
Upplupen bankavgift	317	299
Upplupen elkostnad	7 908	7 593
Upplupen räntekostnad	69	0
Förutbetalda avgifter	38 431	33 179
Beräknad upplupen kostnad revision	16 500	12 000
<b>Summa</b>	<b>63 925</b>	<b>53 751</b>

Stockholm den / 2015.

.....  
Mikael Olsen

.....  
Sebastian Kaup

.....  
Lena Berggren

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015.

.....  
BDO Mälardalen AB  
Jessica Sedelke  
Auktoriserad revisor

<b>Resultatbudget (tkr)</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Intäkter</b>						
Årsavgifter	316,8	316,8	316,8	316,8	316,8	294,5
Övriga intäkter (arrende)	7,2	7,2	7,2	4,5	0	0
<b>S:a intäkter</b>	<b>324,0</b>	<b>324,0</b>	<b>324,0</b>	<b>321,3</b>	<b>316,8</b>	<b>294,5</b>
<b>Driftskostnader</b>						
Fastighetsskötsel, snö, gård	-23,0	-17,5	-23,0	-13,3	-13,0	-17,5
Tomträttsavgäld	-46,7	-46,7	-46,7	-46,7	-46,7	-46,7
Elavgifter	-80,0	-57,7	-90,0	-69,9	-90,0	-84,8
Vatten	-17,0	-14,4	-17,0	-16,5	-18,0	-17,2
Hushållssopor	-6,0	-5,5	-5,3	-5,1	-5,0	-4,8
Grovsopor	0	0	0	0	0	-1,1
Löpande reparationer	-60,0	-13,4	-60,0	-84,1	-60,0	-127,8
Övriga fastighetskostnader	-10,0	-12,4	-3,0	-0,8	-9,0	-8,3
Fastighetsavgift	-16,1	-15,8	-15,8	-15,7	-15,7	-20,3
Fastighetsförsäkring	-15,0	-12,8	-14,0	-11,5	-12,0	-10,3
Bredband	-4,8	-4,6	-4,8	-4,6	-4,8	-4,6
Förvaltning	-31,0	-30,8	-32,0	-31,8	-24,0	-33,7
Revision	-16,0	-20,7	-12,0	-11,2	-12,0	-23,3
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-11,2	-8,0	-8,1	-3,0	-126,5
Bankkostnader	-2,5	-2,5	-2,5	-2,4	-2,5	-4,8
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-338,1</b>	<b>-266,0</b>	<b>-334,1</b>	<b>-321,7</b>	<b>-315,7</b>	<b>-531,7</b>
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>-14,1</b>	<b>58,0</b>	<b>-10,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>1,1</b>	<b>-237,2</b>
Underhållskostnader	0	0	0	-65,6	0	0
<b>Resultat efter underhållskostnad</b>	<b>-14,1</b>	<b>58,0</b>	<b>-10,1</b>	<b>-66,0</b>	<b>1,1</b>	<b>-237,2</b>
Ränteintäkter	0	45,6	0	1,0	0	1,6
Räntekostnader	-1,3	-19,7	-9,5	-57,3	-64,0	-88,5
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>-1,3</b>	<b>25,9</b>	<b>-9,5</b>	<b>-56,3</b>	<b>-64,0</b>	<b>-86,9</b>
Inkomstskatt	0	-10,0	0	0	0	0
<b>Resultat efter finans poster</b>	<b>-15,4</b>	<b>73,9</b>	<b>-19,6</b>	<b>-122,3</b>	<b>-62,9</b>	<b>-324,1</b>
Avskrivningar	-165,4	-165,4	-165,4	-165,4	-165,4	-165,4
<b>Årets resultat</b>	<b>-180,8</b>	<b>-91,5</b>	<b>-185,0</b>	<b>-287,7</b>	<b>-228,3</b>	<b>-489,5</b>