

Årsredovisning
för
BRF Karlbergsvägen 80

769604-6213

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen i BRF Karlbergsvägen 80 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 12	2009	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av två flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 125 kvadratmeter, varav 2 662 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 463 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Den mindre lokalen blev vakant fr.o.m. 2014-02-01.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig några år framåt.

Då föreningen investerat och underhållit kraftigt under åren 2011-13 är det mesta av underhålls- och investeringsbehov avklarat. Det som kvarstår av större karaktär, förhoppningsvis under 2015 eller 2016, är renovering av fastighetens fönster.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under senare år:

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stamspolning	2014
Renovering av trapphusen	2013
Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter	2013
Nya balkonger	2013
Renovering av entrédörrar	2012
Ny fjärrvärmecentral	2012
Totalrenovering av tvättstuga inkl ny maskinpark	2012
Ommålning av taket	2011

Underhållsplanen för kvarvarande frågor ser ut som följer:

Större, diskuterade, underhålls- och investeringsposter

2015/2016

Fastighetsunderhåll:

-källarutrymme	ventilationsbehov?
-Hissar	löpande underhåll
-Fönster	renovering
-Hyreslägenheter	genomgång
-Lägenheter	OVK (2016)
-Avfallshämtning	sopsnurra ersättas av kärll

Kommersiella lokaler:

-Hyreslokal, vakant:	iordningsställande
-Förskolan	löpande åtgärder OVK (2017)

Trädgårdsytor:

-Träd på förgård, innergård och bakre yta	arborist
-Staket vid cykelparkeringen	byte?
-Innergård	översyn av möjligheter till förbättring

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Botema Fastighets AB
- Teknisk förvaltning: Fastighetsägarna AB

Föreningen har kabel-tv och bredbandsuppkoppling via Com Hem.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Under 2014 har styrelsen beviljat två andrahandsupplåtelse.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Max Loxbo	Ledamot	Ordförande
Fredrik Innerstedt	Ledamot	
Jan-Erik Löfblom	Ledamot	
Daniel Hjelte	Ledamot	
Barbro Nordgren	Suppleant	
Marcus Grönberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisor

Nina Åström, Parameter Revision AB

Valberedning

Emelie Carlsson och Hans Rudolfsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avseende 2014 hålls den 21 maj 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Ej längre några byggrelaterade kostnader kvar hänförliga till tidigare projekt
- Beslut togs tidigt under året att ta ned kostnader medförande att renhållningen av fastigheten konkurrensutsattes samt att byte av fastighetsförvaltare, från Valvet AB till Fastighetsägarna skedde vid årskiftet 2014/15. Uppskattad besparing: c:a 30.000.-
- Byggnoveringsaktörer kontaktats i syfte att göra en upphandling avseende renovering av fastighetens fönster
- Reparation av förskolans ventilationsutrustning samt OVK-genomgång på densamma
- Stampsplning av avloppsstammar i fastigheten
- Ljudmätning utförts i fastigheten för att analysera lyhörddheten genom bjälklaget

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen uppvisar under året ett bokföringsmässigt underskott om -519 101 kr. Det kan konstateras att resultatet främst är hänförligt till avskrivningar på de större investeringarna som gjorts och som, till den största delen, nu är avklarade samt på ändrade redovisningsregler som införts under året (K2). Som en konsekvens av de nya redovisningsreglerna kommer föreningen att behöva skriva av byggnaden på 100 år jmf tidigare 200 år.

Föreningen kommer via sitt val av att använda sig av de nya redovisningsreglerna, K2, få ta större investeringar, som tidigare aktiverats i balansräkningen och skrivits av under sin beräknade livslängd, som en kostnad i resultaträkningen.

Det kan noteras att resultatet, exklusive avskrivningar om -816 456 uppgår till +297 355.-, dvs föreningen genererar positivt kassaflöde och täcker med nuvarande avgiftsnivå löpande driftskostnader plus räntor samt med iakttagande av befintlig kassabehållning uppgående till 1 68 6083.-även prognosticerade investeringsbehov.

Under 2015 beräknar vi att räntekostnaden kommer att bli c:a 215 000.-lägre än för 2014 då vi får helårseffekt på det lån på 10 000 000 med räntenivå 4,08 % som omsattes den 15 november 2014 till nytt kapitalbelopp

8000 000.-, efter amortering med 2 000 000.-, samt till ny räntesats 1,86 %.

Resterande lån på totalt 18 837 150.- som löper med 2,76 % ränta omsätts mot slutet av 2016.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade under perioden 2009-2014.

Lån

Föreningen har 3 stycken lån hos SEB om sammanlagt 26 837 150 kr. Under 2014 har det amorterats 2 000 000 kr på föreningens lån.

Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Enligt gällande regler betalar föreningen statlig fastighetsskatt för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1217 kr per bostadslägenhet.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	2 394	2 422	2 485	2 459	2 594
Resultat efter fin.poster (tkr)	-519	-466	-28	-338	-184
Årsavgifter/ kvm bostadsrättsyta(kr)	554	544	555	555	552
Lån /kvm bostadsrättsyta (kr)	10 555	11 342	13 099	11 865	11 865
Uppvärmingskostnad/kvm och år(kr)	128	129	119	117	135
Soliditet (%)	73	71	63	69	69

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 477 323
årets förlust	<u>- 519 101</u>
	-1 996 424

behandlas så att:

Ianspråktagande av upplåtelseavgifter balkonger	-39 647
Till fond för yttre UH avsättes	218 610
i ny räkning överföres	<u>-2 175 387</u>
	- 1 996 424

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	2 393 079	2 416 267
Övriga intäkter	2	1 224	5 883
Summa nettoomsättning		2 394 303	2 422 150
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-718 255	-781 641
Driftskostnader	4	-382 710	-456 448
Övriga förvaltnings-och externa kostnader	5	-94 545	-91 636
Personalkostnader	6	-44 400	-44 500
Avskrivningar	7	-816 456	-530 203
Summa rörelsekostnader		-2 056 366	-1 904 428
Rörelseresultat		337 937	517 722
Finansiella poster			
Ränteintäkter		27 846	10 123
Räntekostnader		-884 884	-993 772
Summa finansiella poster		-857 038	-983 649
Resultat efter finansiella poster		-519 101	-465 927
Resultat före skatt		-519 101	-465 927
Årets resultat		-519 101	-465 927

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	98 477 868	98 471 574
Summa materialla anläggningstillgångar		98 477 868	98 471 574
Summa anläggningstillgångar		98 477 868	98 471 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 369	142 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 800	87 184
		77 169	229 515
<i>Kassa och bank</i>		1 686 083	3 079 294
Summa omsättningstillgångar		1 763 252	3 308 809
SUMMA TILLGÅNGAR		100 241 120	101 780 383

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 552 155	67 552 155
Upplåtelseavgift		2 696 760	2 696 760
Fond för yttre underhåll		672 112	453 502
Insats balkong		0	3 148 540
Upplåtelseavgift balkong		3 964 717	0
Balkongfond		12 432	0
		74 898 176	73 850 957
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-1 477 323	-792 786
Årets resultat		-519 101	-465 927
		-1 996 424	-1 258 713
Summa eget kapital		72 901 752	72 592 244
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	26 837 150	28 837 150
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 312	94 873
Aktuella skatteskulder		3 523	3 229
Förutbetalda avgifter och hyror		291 874	93 991
Upplupna kostnader		176 509	158 896
Summa kortfristiga skulder		502 218	350 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 241 120	101 780 383
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 500 000	32 500 000
		32 500 000	32 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisning-och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år förutom avskrivningstid avseende byggnad som ändrats från 0,5 % till 1%.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %
Uteplats	20 %
Förbättring tvättstugan	10 %
Undercentral	6,67 %
Cykelrum	10 %
Säkerhetsdörr/trapphus	5 %
Uppfart	10 %
Balkonger	1 %

(Ovanstående Ombyggnation/förbättringar redovisas gemensamt i not 8 som Ombyggnad)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Medlemmar med balkonger betalar en extra avgift. Denna avgift intäktsförs inte utan sättas av till underhållsfond för balkongerna.

Anskaffningsvärdet för balkongerna uppgår till 4 515 504 kronor. Föreningens medlemmar har finansierat balkongbyggnationen med 3 964 717 kronor genom inbetalda upplåtelseavgifter, se not 9. Balkongerna skrivs av med 1 % årligen, därför föreslår styrelsen att 1% av upplåtelseavgifterna ska ianspråktagas årligen. Genom detta förfarandesätt belastar inte avskrivningarna på balkongerna som är finansierade av medlemmarna föreningens fria egna kapital.

Inkomstskatter/ Latent skatteskuld

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Skatteskulder respektive skattefordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas ej i resultat- och balansräkningen.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter	1 409 135	1 383 083
Hyror bostäder	165 085	172 992
Hyror lokaler	818 859	860 192
	2 393 079	2 416 267

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
Intäkter för kabel-TV	1 224	1 683
Övriga ersättningar & intäkte	0	4 200
	1 224	5 883

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Reparation & Underhåll	-117 287	-154 413
Underhåll gård och mark	-160	-4 536
El	-57 831	-85 035
Uppvärmning	-399 252	-404 621
Vatten	-51 102	-51 045
Sophämtning	-53 272	-50 338
Källsortering	-39 351	-31 653
	-718 255	-781 641

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
Städning	-35 491	-59 535
Sotning	-3 209	-1 361
Besiktningkostnader	-20 663	-12 250
Ventilationskontroll OVK	-13 650	0
Hissar	-18 066	-80 329
Övriga fastighetskostnader	-5 623	-11 761
Fastighetsförsäkringar	-61 989	-53 982
Hyressättningsavgift, HGF	-417	-417
Kabel-TV	-36 844	-36 058
Fastighetsskötsel	-52 944	-55 315
Fastighetsskatt	-129 814	-129 520
Snöröjning	-4 000	-15 920
	-382 710	-456 448

Not 5 Övriga förvaltnings-och externa kostnader

	2014	2013
Postbefordran	-864	0
Res revisionsarvode	-20 000	-17 000
Förändring res rev.arvode	-5 682	-5 438
Fastighetsförvaltning	-50 752	-50 752
Möteskostnader	-3 446	-1 950
Konsultarvoden	-5 063	-7 000
Bankkostnader	-3 448	-4 456
Föreningsavgifter	-5 290	-5 040
	-94 545	-91 636

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Res styrelsearvode	-44 400	-44 500
	-44 400	-44 500

Not 7 Avskrivningar

	2014	2013
Byggnad	-482 197	-241 099
Ombyggnad	-334 259	-289 104
	-816 456	-530 203

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början-byggnad	48 219 722	48 219 722
Vid årets början-mark	43 381 123	43 381 123
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	91 600 845	91 600 845
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 001 239	-760 140
Årets avskrivningar enligt plan	-482 197	-241 099
Utgående avskrivning enligt plan	-1 483 436	-1 001 239
Planenligt restvärde vid årets slut	90 117 409	90 599 606

Taxeringsvärde

Byggnad	33 518 000	33 518 000
Mark	39 352 000	39 352 000
	72 870 000	72 870 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	7 870 000	7 870 000
	72 870 000	72 870 000

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början-ombyggnad	8 251 488	2 613 751
Nyanskaffningar	822 750	5 637 737
Utgående anskaffningsvärde	9 074 238	8 251 488

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-379 520	-90 416
Årets avskrivningar enligt plan	-334 259	-289 104
Utgående avskrivningar enligt plan	-713 779	-379 520

Planenligt restvärde vid årets slut

8 360 459 **7 871 968**

Planenligt restvärde vid årets slut byggnader och mark

Byggnader och mark	90 117 409	90 599 606
Ombyggnad	8 360 459	7 871 968
	98 477 868	98 471 574

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årest utgång
Inbetalda Insatser	67 552 155		0	67 552 155
Upplåtelseavgift	2 696 760		0	2 696 760
Upplåtelseavgift balkong	3 148 540		816 177	3 964 717
Fond för yttre UH	453 502		218 610	672 112
Balkongfond	0		12 432	12 432
Balanserad förlust	- 792 786	-465 927	-218 610	-1 477 323
Årets resultat	- 465 927	465 927	-519 101	- 519 101
	72 592 244	0	309 508	72 901 752

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	2,76	2016-10-28	8 837 150	8 837 150
SEB	1,86	2019-11-28	8 000 000	10 000 000
SEB	2,76	2016-10-28	10 000 000	10 000 000
			26 837 150	28 837 150
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Stockholm den 4 maj 2015

Max Loxbo

Fredrik Innerstedt

Jan-Erik Löfblom

Daniel Hjelte

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2015
Parameter Revison AB

Nina Åström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Karlbergsvägen 80
Org.nr. 769604-6213

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Karlbergsvägen 80 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

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 den 31 december 2014 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Karlbergsvägen 80 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

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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 7 maj 2015

Parameter Revision AB



Nina Åström

Auktoriserad revisor