

Årsredovisning för
Skalmejblåsaren 12
769606-1543

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	9-10
Upplysningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

VERKSAMHETSBERÄTTELSE BRF Skalmejblåsaren 12

Org. Nr: 769606-1543

Styrelsen för BRF Skalmejblåsaren 12 får härmed avge verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2014.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-11

Styrelse

Marie-Louise Bengtsson, ordf

Lena Strand

Fredrik Bender

Michael Rendell

Eric Erfors (fram till okt-14)

Revisor

Revisor har under året varit Börje Krafft, Add Subtract.

Valberedning

Valberedningen har bestått Camilla Hallmans och Hanna Karlsson

Verksamheten

BRF Skalmejblåsaren 12 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen äger fastigheten Skalmejblåsaren 12. I fastigheten, som byggdes 1969, finns 67 lägenheter. Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt. Lokalerna uthyrs till förskolan Två Tungor och Glowcar AB. Inga vakanta lägenheter finns för lokaler eller lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Viktiga händelser under verksamhetsåret

- En s.k Bostadsrättstilläggsförsäkring har tecknats vilket innebär att föreningens medlemmar ej behöver teckna egen sådan.
- Våra hyresgäster har fått uppdaterade vitvaror
- Hyresavtal med Förskolan Två Tungor har omförhandlats. Hyran höjts.
- Hyresavtal med Glowcar AB har omförhandlats. Hyran har höjts och det nya avtalet innebär även att vi har rätt att nyttja viss del av garagelokalerna till förråd.
- Föreningen har sålt hyreslägenheten som tillhörde Margereta Ahlin som bostadsrätt.
- Hyresrätten efter Margaretha Ahlin ställdes i ordning och målades om inför försäljning.

Övrig försäljning som ägt rum i föreningen under året

Lägenhetsnummer
05917-0115

Säljare
Erfors Eric

Köpare
Wikholm Magnus

05917-0153	Seppälä Reetta	Abrahamsson Henrik
05917-0213	Malmquist Renstig Charlotta	Karabeleska Rebeka
		Karabeleska Aleksandar
		Karabeleska Valentina
05917-0215	Hagström Josefine	Spizeska Marta
05917-0231	Ekelöf Johan	Lockner Hanna
	Samuelsson Emelie	Lockner Greger
		Lockner Frida
05917-0235	Lundgren Lena	Öhman Per
	Wohlfeil Andreas	Öhman Karolina
05917-0252	Zhaomin Zhao	Sundberg Veronika
		Lillieros Carl Johan
05917-0253	Gruvin Anders	Skarph Joakim
05917-0263	Mellbert Greger	Ramström Gunilla
	Mellbert Therese	Ramström Frej
05917-0266	Hellzén Cramer Isabel	Göransson Anita

Antal Försäljningar under 2014: 10
Snittpris per kvadratmeter: 68 723 kr

Förslag till resultatdisposition 2014

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-394 908
Balanserat resultat	<u>-3 648 271</u>
	-4 043 179

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-289 867
Överföring till fond för yttre underhåll	283 569 (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)
Balanserat resultat	<u>-4 036 881</u>
	-4 043 179

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 170 451	3 148 442
Övriga rörelseintäkter	2	9 630	-
Summa rörelseintäkter		3 180 081	3 148 442
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 945 572	-1 775 676
Underhållskostnader	4	-289 867	-556 257
Personalkostnader	5	-113 170	-129 000
Avskrivningar		-603 098	-607 498
Summa rörelsekostnader		-2 951 707	-3 068 431
Rörelseresultat		228 374	80 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 331	6 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 613	-640 372
Summa finansiella poster		-623 282	-633 772
Resultat efter finansiella poster		-394 908	-553 761
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-394 908	-553 761
Skatter			
Årets resultat		-394 908	-553 761

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 187 368	74 775 848
Maskiner, inventarier och installationer	7	14 614	29 232
Summa materiella anläggningstillgångar		74 201 982	74 805 080
Summa anläggningstillgångar		74 201 982	74 805 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 805	-
Övriga fordringar		174 016	212 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 137	35 473
Summa kortfristiga fordringar		209 958	248 196
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 530 454	1 477 567
Summa kassa och bank		1 530 454	1 477 567
Summa omsättningstillgångar		1 740 412	1 725 763
SUMMA TILLGÅNGAR		75 942 394	76 530 843

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 080 578	50 080 578
Upplåtelseavgifter		10 906 307	10 906 307
Fond för yttre underhåll		274 993	547 681
Övriga fonder		437 310	437 310
Summa bundet eget kapital		61 699 188	61 971 876
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 648 271	-3 367 198
Årets resultat		-394 908	-553 761
Summa fritt eget kapital		-4 043 179	-3 920 959
Summa eget kapital		57 656 009	58 050 917
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 313 741	17 457 561
Summa långfristiga skulder		17 313 741	17 457 561
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		188 813	91 812
Skatteskulder		353 069	362 755
Övriga skulder		-28 403	-27 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		459 165	595 617
Summa kortfristiga skulder		972 644	1 022 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 942 394	76 530 843

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	3,3%	(3,3%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)
Markombyggnad	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 480 119	1 490 748
Hyror	1 677 032	1 654 883
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 320	-
Övriga hyresintäkter	-20	2 811
	3 170 451	3 148 442

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	9 630	-
Summa	9 630	-

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	88 211	59 451
Städning	98 444	71 310
Trädgårdsskötsel	19 867	211 985
Snöröjning	20 273	11 067
Reparationer	206 911	170 270
EI	121 602	123 139
Uppvärmning	480 421	507 441
Vatten	71 797	85 178
Sophämtning	72 269	63 876
Försäkringspremie	79 621	59 579
Självrisk	196 903	-
Fastighetsavgift bostäder	81 539	81 070
Fastighetsskatt lokaler	95 230	95 230
Övriga fastighetskostnader	35 383	17 026
Kabel-tv/Bredband/IT	85 970	82 372
Revisionsarvode	17 000	17 000
Förvaltningsarvode ekonomi	103 570	98 426
Panter och överlåtelser	4 203	-
Juridiska åtgärder	28 942	8 527
Övriga externa tjänster	37 416	12 729
	1 945 572	1 775 676

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Bostäder	58 930	-
Gemensamma utrymmen	12 988	-
VA/Sanitet	-	68 533
Ventilation	-	76 309
Lås	-	233 862
Byggnad	127 019	93 015
Fasader	90 930	-
Övrigt	-	84 538
Summa	289 867	556 257

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	13 170	29 000
	113 170	129 000

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	42 542 702	42 542 702
-Ombyggnad	10 198 489	10 198 489
-Mark	26 163 637	26 163 637
-Markanläggning	263 365	263 365
	79 168 193	79 168 193
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 392 345	-3 803 865
-Årets avskrivning enligt plan	-588 480	-588 480
	-4 980 825	-4 392 345
Redovisat värde vid årets slut	74 187 368	74 775 848
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 600 000	42 600 000
Mark	51 923 000	51 923 000
	94 523 000	94 523 000
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	9 523 000	9 523 000
	94 523 000	94 523 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	418 526	418 526
	418 526	418 526
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-389 294	-370 276
-Årets avskrivning enligt plan	-14 618	-19 018
	-403 912	-389 294
Redovisat värde vid årets slut	14 614	29 232

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Handelsbanken e-kapitalkonto	1 006 051	1 004 655
Handelsbanken pm-konto	-	825
Avräkningskonto Fastighetsägarna	524 403	472 087
Summa	1 530 454	1 477 567

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50 080 578	10 906 307	547 681	-3 367 198	-553 761	58 050 917
Disposition enligt stämmebeslut			-272 688	-281 073	553 761	
Årets resultat					-394 908	-394 908
Belopp vid årets utgång	50 080 578	10 906 307	274 993	-3 648 271	-394 908	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	61 261 878			-3 605 870		57 656 008

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Stadshypotek		1,73%	1 475 510		1 475 510
Stadshypotek	2017-03-01	4,12%	6 813 553	70 068	6 883 621
Stadshypotek	2015-03-01	3,78%	3 333 750	35 000	3 368 750
Stadshypotek	2015-03-01	3,78%	3 690 928	38 752	3 729 680
Stadshypotek		1,72%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek		1,93%	1 000 000		1 000 000
			<u>17 313 741</u>		<u>17 457 561</u>

Underskrifter

Stockholm 2015-05-08

Lena Strand

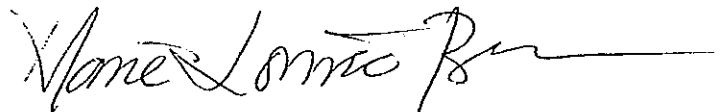


Fredrik Bender



Eric Erfors

Marie-Louise Bengtsson



MICHAEL
Mikael Rendell



Min revisionsberättelse har lämnats den 2015- - .

Börje Krafft
Av föreningen vald godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skalmejblåsaren 12

Org.nr 769606-1543

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Skalmejblåsaren 12 i Stockholm 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.

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 revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för i Brf Skalmejblåsaren 12 i Stockholm för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

STOCKHÖLM 2015-05-11



Börje Krafft
Auktoriserad revisor