

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården

769617-1938



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

Verksamhetsberättelse 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården, 769617-1938 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Året som gått

2014 har varit ett händelserikt år, nedan nämns några av de större händelserna som skedde under året.

Föreningen fick hitta en ny lösning för sin hantering av hushållssoporna då avfallsbolaget slutat hämta hushållsavfallen vid föreningens portar. Lösningen blev att föreningen fick arrendera en bit mark av kommunen och där ställdes fyra behållare för hushållsavfall. Ett kollektivanslutningsavtal om bredband och telefoni tecknades med Bredbandsbolaget. För att spara energi byttes föreningens alla insatsventiler och inloppsventiler till elementen. Tyvärr uppstod det komplikationer som ledde till att några lägenheter hade problem med värmen. Arbetet pågår fortfarande för att åtgärda detta. Bygglovsansökan för portar, föreningslokal och komplettering av föreningens tvättstuga skickades till kommunen och senare beviljades. Föreningen fick en ny hemsida. Fasadskyltar och bommar sattes upp. Föreningen drabbades av fyra vattensador, ett antal ärenden gällande hyresgäster gick till hyresnämnden och domstol. Föreningens informationshäfte Bulletinen gavs ut tre gånger, två medlemsmöten anordnades.

Under året har föreningen fått ett flertal nya medlemmar dels genom att befintliga medlemmar sålt sin lägenhet och flyttat, dels genom att föreningen sålt lägenheter som blivit vakanta av olika anledningar. Antalet medlemmar uppgår till 98 lägenheter av totalt 128 lägenheter.

Styrelsen har under året sammanträtt 20 gånger i form av beslutsmöten och workshopmöten. Mellan dessa styrelsemöten har styrelsens ledamöter ensamt och i grupp utfört en stor mängd olika uppgifter och uppdrag. Styrelsens arbete har även detta verksamhetsår präglats av en rad frågor som krävt utredningar och analyser, planering och förberedelser för ett gott genomförande.

Styrelsens arbete har medfört en hel del kontakter med medlemmar och hyresgäster, leverantörer och hantverkare, banker och myndigheter. Styrelsen har fått hjälp och stöd av föreningens fastighetsförvaltare som skött den löpande driften av föreningens hus. Styrelsen har också fått stöd i en rad frågor från branschorganisationen Bostadsrätterna, vilken föreningen är medlem hos, det har i sin tur underlättat en del för styrelsen.

Styrelsen har också tagit hjälp av konsulter i form av byggtreprenörer och advokatfirmor för att lösa de utmaningar som styrelsen ställts inför. Byggtreprenörer har anlitats för de projekt föreningen haft, däribland hjälp med upphandling, upprättande av ritningar med hjälp av arkitekt, kontakter med kommunen i byggärenden samt teknisk expertis. Vad det gäller juridisk konsultation och representation har det bland annat handlat om årliga hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen, medling i hyresnämnd samt domstol vid tvister och upprättande och uppsägning av avtal.

Föreningens styrelse tar gärna emot tips och förslag för att förbättra föreningen genom föreningens mejl: info@brunkebergsgarden.se. För löpande information och om vad som händer i föreningen, besök föreningens hemsida på www.brunkebergsgarden.se.

INTÄKTER & KOSTNADER

Som vi har nämnt tidigare är idén i grunden med en bostadsrättsförening att människor sluter sig samman för att äga hus. Att äga och förvalta hus kostar pengar för alltifrån el, vatten, räntor, fastighetsskötsel, underhåll, trappstädning, trädgårdsskötsel till en massa annat som behövs för att allt skall fungera på bästa sätt. Dessa kostnader betalas - när intäkter såsom hyror från hyreslägenheter, kommersiella lokaler samt parkeringsplatser räknats bort - gemensamt av medlemmarna genom »årsavgifterna«. En bostadsrättsförening drivs alltid helt utan vinstintresse och för den som äger en bostadsrätt handlar det därför om boende till självkostnadspris. Det är naturligtvis svårt att hamna på precis noll varje år - eventuella vinster eller förluster balanserar därför varandra under åren.

Under rubriken intäkter respektive kostnader här nedan gör vi nu en kortfattad genomgång av de största och viktigaste intäcks- och kostnadsposterna för bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården. Siffror inom parentes är från föregående år.

INTÄKTER

Intäkterna för bostadsrättsföreningen Brunkebergsgården består i första hand av avgifter från de lägenheter som är upplåtna som bostadsrätter. Den 31 december 2014 var dessa 98 till antalet. Utöver det erhåller föreningen intäkter från de 30 lägenheter som å andra sidan är upplåtna som hyresrätter. Hyrorna för de sistnämnda lägenheterna ska enligt lagen vara samma som för liknande lägenheter i de kommunala bostadsbolagen. Hyrorna justeras löpande genom att bostadsrättsföreningen förhandlar med Hyresgästföreningen. Föreningens totala intäkter från bostäder 2014 uppgick till 6 032 (5 878) Tkr.

I föreningen finns kommersiella lokaler och hyresintäkterna från dessa uppgick till 4 Tkr. Föreningen erbjuder även de boende möjlighet till att ställa sina fordon på en avsedd plats och det finns därför 105 parkerings- och garageplatser som under året genererade intäkter om 430 (385) Tkr.

Under året som gått har bostadsrätterna genererat en intäkt motsvarande 3 916 (3 647) Tkr, vilket ger en avgift på 564 (547) kronor per kvadratmeter.

Föreningens totala intäkter sammantaget med några mindre övriga rörelseintäkter för räkenskapsåret 2014 summerar till 6 521 (6 322) Tkr.

KOSTNADER

Föreningens rörelsekostnader 2014 uppgick till 5 495 Tkr. Läger vi till räntekostnaderna för våra lån på 1 330 (1 488) Tkr så uppgick föreningens totala kostnader till 6 825 Tkr. Nedan kan du som läsare få en djupare inblick i de kostnader som bedöms vara av betydande karaktär.

Räntor

Föreningens absolut största enskilda kostnad avser inte helt oväntat räntor på lån. Föreningen betalade 106 miljoner kronor för huset i april 2010. Av detta bidrog bostadsrättshavarna direkt med 53 miljoner kronor i grundavgifter - resterande 53 miljoner lånade föreningen då av Länsförsäkringar.

Per den sista december 2014 har föreningen tre lån hos Länsförsäkringar på totalt 44 miljoner kronor och där med varierande villkorsändring av kapitalet. Räntan på lånen har ett spann på mellan 1.7 och 4.20 procent, vilka belyses närmare i not 15. För 2014 uppgick föreningens räntekostnader till 1 330 (1 488) Tkr, vilket är en minskning jämfört med året innan.

Uppvärmning

En annan betydande kostnad för föreningen är fjärrvärme som under året levererats från Fortum. Ungefär två tredjedelar av fjärrvärmens används för att värma upp huset och lägenheterna, samt den sista tredjedelen till att värma vattnet. Totalt köpte föreningen fjärrvärme för 1 498 (1 560) Tkr under 2014, vilket motsvarar en förbrukning på 1 663,35 (1 843,04) MWh.

Elavgifter

Belysning i föreningens trapphus, tvättstugan och pumparna i värmesystemet - för att nämna några - drivs med el. Kostnaden för föreningens elavgifter uppgick till 147 (165) Tkr 2014. Elen har levererats från E-on. För perioden har det med andra ord gått åt 89 843 (91 553) KWh för att hålla elektriciteten vid liv.

Vattenavgifter

Det vatten som föreningen förbrukar kommer från det kommunala bolaget Roslagsvatten. Kostnaden för föreningens vattenavgifter 2014 uppgår till 365 (492) Tkr.

Fastighetsskötsel

Under året skall fastigheterna underhållas löpande och från Drenera Tak & rum AB (f.d. Panter Fastighetsförvaltning) finns därför fastighetsskötare avsatt för föreningen ett antal gånger per vecka. Han åtgärdar akuta problem i allmänna utrymmen som trapphus, hissar och tvättstuga samt hjälper till när det blir fel på vatten, ventilation och avlopp. Här finns också kostnader för det materiel som fastighetsskötaren behöver för att kunna utföra sina arbetsuppgifter samt löpande kostnader. Föreningens fastighetsskötsel uppgick till motsvarande 260 (283) Tkr.

Hyra parkering och garage

Då föreningen inte äger några parkeringsplatser och garage så hyrs dessa av Väsbyhem till en kostnad under 2014 om 491 (476) Tkr.

Reparationer och underhåll

Under den här rubriken döljer sig kostnader för reparationer och underhåll i föreningens gemensamma utrymmen, såväl i inom- som utomhusmiljön samt i våra hyresrätter. Det handlar både om kostnader för reparatörer men här finns även allt material som behövs. För att löpande hålla byggnaderna i ett gott skick har kostnaden uppgått till 164 (102) Tkr.

Trädgårdsskötsel

Även föreningens mark måste underhållas. Det handlar om trädgårdsskötsel (buskar och gräsmattor) och städning (plocka skräp och i vissa fall klottersanering). För dessa uppgifter ansvarar Drenera Gröna Tak & Rum AB. Under den gångna vintern anlät föreningen Sundbybergs Åkeri & Transport AB för snöröjning och sandning. Den totala kostnaden för trädgårdsskötseln inklusive snöröjningen uppgick till 381 (186) Tkr.

Inomhusstädning

Här återfinns föreningens kostnad för städning av trapphusen och andra gemensamma utrymmen. Kostnaden för 2014 uppgick till 77 (81) Tkr.

Sophantering

Även om vi allt mer värnar för en bättre sopsortering belastas föreningen för endast två typer av kostnader, vilket är hushållssopor och grovsopor. I dagsläget hanteras all tömning av dessa kärl utav Sita Sverige AB och det har kostat föreningen 212 (177) Tkr. Eftersom prisbildningen styrs utifrån vikt har vi alla möjlighet att påverka den framtida kostnaden.

Handens Bokföringsbyrå AB

Under året skall föreningens ekonomi följas upp och årligen skall även ett bokslut tas fram, vilket du just nu håller i handen. Till detta kommer även ren administration i form av hyror och avgifter, överlåtelser och pantsättningar. Föreningen anlitar Handens Bokföringsbyrå AB och kostnaden uppgår för 2014 till 214 (156) Tkr.

Kommunal fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften - tidigare kallad fastighetsskatt - baseras i dagsläget på antal bostadslägenheter samt taxeringsvärdet på de lokaler som finns i föreningen. Under 2014 var avgiften för varje enskild lägenhet 1 217 kronor och för föreningens lokaler utgår en avgift om 1 % av taxeringsvärdet. Totalt för året uppgick fastighetsavgiften till 156 (155) Tkr.

Det kan här tilläggas att taxeringsvärdet på husen är 79 miljoner kronor och markens taxeringsvärde uppgår till 22,6 miljoner. Totalt uppgår det totala taxeringsvärdet för både byggnad och mark till drygt 101,6 miljoner kronor.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Förutom den grundläggande fullvärdesförsäkringen ingår också ett så kallat »bostadsrättstillägg» för alla bostadsrätter i föreningen. Som bostadsrättshavare behöver man alltså inte köpa ett eget bostadsrättstillägg - det räcker med en helt vanlig hemförsäkring. För detta betalar föreningen en årlig premie motsvarande 164 (152) Tkr.

Avskrivningar

Syftet med en resultaträkning är att den skall visa resultatet för en viss period, i detta fall för verksamhetsåret 2014. Inte alltför sällan köper en bostadsrättsförening saker som man kommer att använda under flera år - exempelvis ett hus. Säg att det kostar 100 miljoner i inköp och att man tror att det säkert kommer att hålla i många år. Då kan man fördela kostnaden på ett bestämt antal år och den kostnad som hamnar på respektive år kallas för »avskrivning». Totalt uppgår årets avskrivningar till 883 Tkr.

Nya avskrivningsregler i bostadsrättsföreningar

Den statliga Bokföringsnämnden, som beslutar om regler kring redovisningen i Sverige, bestämde under 2014, att det inte är OK att ha så kallade progressiva avskrivningar för bland annat bostadsrättsföreningar. Progressiva avskrivningar innebär att det belopp, som man skriver av sina tillgångar med, årligen ökar. Den modellen är vanlig hos nyare föreningar och används för att föreningen likviditetsmässigt skall kunna klara av amorteringar på sina lån.

Vår förening, liksom många andra föreningar, förmodligen flertalet, har tillämpat den metoden. Denna modell för avskrivning är alltså inte godkänd enligt Bokföringsnämnden.

Inom bostadsrättsbranschen tycker man att denna förändring är ytterst tveksam och jobbar för att regelverket inte skall förändras, vilket även styrelsen tycker verkar rimligt.

Bokföringsnämnden har beslutat att så kallad lineär avskrivning skall tillämpas, det vill säga att avskrivning årligen sker med samma belopp, utifrån beräknad livslängd på den ursprungliga investeringen.

Vad innebär då detta för vår förening? Våra fastigheters anskaffningsvärde för dess byggnader är 74.492.543 kr, som skall skrivas av med lika stort belopp varje år.

Det första man måste göra är att fastställa "Hur länge tror vi att husen kommer att finnas till och vara i bra skick?". Det är svårt att avgöra, men sköts underhåll med mera på ett bra sätt, lär husen vara bebodda i kanske 200 år, vem vet?

Efter kontakter med banker, och enligt diskussioner inom branschen, anses det vara rimligt att försiktigtvis räkna med 150 år i livslängd för våra fastigheter. Detta skulle innebära att våra byggnader skulle behövas skrivas av årligen med 496.616 kr, utslaget på 150 år.

Hur man ska gå vidare framöver, går inte för närvarande att klarlägga, men föreningen ska följa gällande regelverk, som fastställs av myndigheter. Alltså att föreningen övergår till avskrivning med lineär metod, det vill säga samma belopp avskrivs varje år. Eftersom vi skrivit av för lite hittills, måste avskrivningen bli högre framöver.

Hur blir konsekvenserna för föreningens ekonomi och våra avgifter? Föreningens resultat påverkas negativt med ett minusresultat på 496.616 kr per år i och med den nya avskrivningstakten på 150 år. Föreningens avgifter ska täcka de löpande utgifterna och påverkas därmed inte av detta, då avskrivningarna är en bokföringsteknisk transaktion och inte en utbetalning.

Arvode till styrelsen

Det är föreningsstämman som årligen beslutar om styrelsens arvode. Förutom det arvodet som erlagts till styrelsen om kronor 128 Tkr tillkommer även sociala avgifter på 40 Tkr, det vill säga en total kostnad om 168 Tkr. Även om styrelsens ersättning kallas arvode så handlar det enligt Skatteverket om lön varför föreningen även måste betala just sociala avgifter. Kostnaden för detta hittar vi i resultaträkningen under rubriken personalkostnader.

Övriga förvaltningskostnader

Bland föreningens övriga kostnader kan här nämnas »övriga förvaltningskostnader« som sammanlagt uppgår till 844 (428) Tkr. Under rubriken döljer sig bland annat kostnader för revisorer, datakommunikation, lokalhyra för föreningsstämman, kontorsmaterial, bankkostnader, kopiering, telefon och porto. Det handlar med andra ord om kostnader som uppstår för att den dagliga verksamheten skall fungera. I summan ingår även en post Konsultarvode förvaltning, 399 (267) Tkr, som består av konsultationer för den tekniska förvaltningen.

ÅRETS RESULTAT

Summerar vi nu föreningens intäkter och kostnader så finner vi att intäkterna uppgår till 6 521 Tkr och kostnaderna till 7 709 Tkr - föreningen har således ett underskott på 1 188 Tkr verksamhetsåret 2014. Under rubriken resultatdisposition föreslår styrelsen föreningsstämman hur årets förlust skall behandlas.

RESULTATDISPOSITION

En årsredovisning ska innehålla förslag från styrelsen om hur föreningsstämman bör hantera årets vinst eller förlust. Som vi redan nämnt är inte syftet med en bostadsrättsförening att verksamheten ska gå med vare sig vinst eller förlust. Av naturliga skäl är det dock mycket svårt att hamna precis på noll varje år och därför brukar man föra över årets resultat - oavsett det handlar om vinst eller förlust - till nästa år. Över åren jämnar det ut sig.

Styrelsen föreslår därför att föreningsstämman beslutar:

Att årets förlust om 1 187 805 kronor överförs i ny räkning.

BALANSRÄKNING

En balansräkning är en ögonblicksbild av ekonomin vid ett bestämt datum.

I föreningens fall handlar det om den sista december 2014 och i kolumnen till höger ser vi som jämförelse samma sak för sista december 2013. Man brukar säga att en balansräkning är indelad i två sidor (halvor). På ena sidan finns föreningens *tillgångar* och på den andra sidan föreningens *skulder* och det så kallade *egna kapitalet*.

På första raden bland tillgångarna finns föreningens hus vilket är värt drygt 95 miljoner kronor. Det beloppet är i stort sett en summering av de kostnader som föreningen hade när man köpte husen under våren 2010. En liten del är hänförligt till förbättringsåtgärder vilket något ökar värdet på fastigheten jmf med 2013.

Vad som gömmer sig bakom rubriken *maskiner och tekniska anläggningar* säger sig självt och anledningen till att värdet ökar något beror på en nyanskaffning av inventarier.

Nästa rubrik, fordringar dotterbolag och aktier i dotterbolag, handlar om föreningens andelar i Fast. bol Vilunda f.d. dotter 20 AB som föreningen blev ägare till i samband med köpet.

Den sista december hade föreningen några mindre fordringar vilka kan ses under rubrikerna *avgifts- och kundfordringar* respektive *övriga fordringar*.

Med *förutbetalda kostnader* avses sådana kostnader som betalats under året men som egentligen hör till nästa år.

På den andra sidan (halvan) återfinns *eget kapital och skulder*. Det egna kapitalet utgör skillnaden mellan skulder och tillgångar. *Grundavgifter* är de pengar som bostadsrättshavarna bidrog med när föreningen bildades - det som vi betalade för att få köpa våra lägenheter i april 2010. Även i år går föreningen med en förlust. Det är egentligen inte så konstigt eftersom det finns en del inledande kostnader under de första åren. Denna förlust finns på raden för *årets resultat*.

Skulder till kreditinstitut är föreningens tre banklån hos Länsförsäkringar.

Leverantörsskulder är fakturor som kommit till föreningen 2014 men som ska betalas först nästa år. *Skatteskulden* är statens fordran på fastighetsskatt och skatt på föreningens ränteintäkter.

Förutbetalda intäkter består av sådana intäkter som betalats in till föreningen men som härrör sig till nästa räkenskapsår. Typexemplet är månadsavgiften för januari som betalats in i förskott i slutet av december. *Upplupna kostnader* är sådana kostnader som föreningen haft under året men där föreningen ännu inte fått någon faktura. Dessa kostnader skall likväl belasta det här årets resultat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Brunkebergsgården

Byggår:	1970
Antal bostadslägenheter:	128
Total bostadsyta:	9 178 kvm
Antal bostadsrätter:	94
Antal hyresrätter:	34
Taxeringsvärde:	
- byggnader:	79 miljoner kronor
- mark:	22,6 miljoner kronor
Organisationsnummer:	769617-1938
Hemsida:	www.brunkebergsgarden.se

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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>
Årsavgifter och hyror	1	6 507 772	6 314 648
Övriga rörelseintäkter	2	13 310	7 330
		<u>6 521 082</u>	<u>6 321 978</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 982 999	-4 464 502
Underhållskostnader	4	-186 556	-
Fastighetsskatt		-155 776	-154 880
Personalkostnader		-169 705	-227 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-883 055	-477 979
Rörelseresultat		<u>142 991</u>	<u>996 760</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 124	6 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 331 920	-1 490 052
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 187 805</u>	<u>-486 542</u>
Resultat före skatt		<u>-1 187 805</u>	<u>-486 542</u>
Årets resultat		<u>-1 187 805</u>	<u>-486 542</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Ombyggnad</i>	8	2 469 626	2 486 200
<i>Byggnader och mark</i>	7	93 928 984	94 539 208
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	769 658	644 024
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 330 725	1 020 950
		<u>2 100 383</u>	<u>1 664 974</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		41 025	36 025
Andelar i dotterbolag	11	100 000	100 000
		<u>141 025</u>	<u>136 025</u>
Summa totala anläggningstillgångar		<u>98 640 018</u>	<u>98 826 407</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 525	78 924
Övriga fordringar		35 430	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 514 507	117 225
		<u>1 596 462</u>	<u>196 150</u>
Kassa och bank		4 663 272	1 458 423
Summa omsättningstillgångar		<u>6 259 734</u>	<u>1 654 573</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>104 899 752</u>	<u>100 480 980</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital	13	57 992 608	55 762 962
Upplåtelseavgifter	14	5 025 053	1 749 699
Föreningens reparationsfond		845 100	633 800
		<u>63 862 761</u>	<u>58 146 461</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Tidigare års vinster/förluster		-3 237 078	-2 539 237
Årets resultat		-1 187 805	-486 542
		<u>-4 424 883</u>	<u>-3 025 779</u>
Summa eget kapital		<u>59 437 878</u>	<u>55 120 682</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	44 000 000	44 000 000
		<u>44 000 000</u>	<u>44 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		134 654	128 006
Skulder till närstående bolag		100 000	100 000
Skatteskulder		310 656	329 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	916 564	802 692
		<u>1 461 874</u>	<u>1 360 298</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>104 899 752</u>	<u>100 480 980</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	53 000 000	53 000 000
Summa	53 000 000	53 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa	-	-

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Dotterbolag

Dotterbolagets underprisöverlåtelse av fastigheterna till föreningen är enligt FAR SRS Red U9 att betrakta som utdelning och ska enligt BFNAR2003:3 ses som en återbetalning av investeringen i aktierna.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,67
-Markanläggningar	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
-Tvättstuga	10
-Investering stamspolning	33
-Cykelförråd	10
-Inpasseringssystem	10

Under året har man bytt princip på avskrivning på byggnad från seriell avskrivning till linjär med en avskrivningstakt på 150 år.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyreslägenheter	2 054 233	2 224 247
Bostäder	3 915 899	3 646 837
Lokaler	107 280	54 950
Parkeringsplatser	430 360	388 614
Summa	6 507 772	6 314 648

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ersättning från medlemmar	9 566	4 680
Övriga intäkter	3 744	2 650
Summa	13 310	7 330

Not 3 Driftkostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyra parkering och garage	491 427	475 766
Reparationer	97 043	138 150
Fastighetsskötsel	256 618	293 268
Trädgårdsskötsel och snöröjning	381 183	181 521
Inomhusstädning	76 911	80 573
Sophantering	214 530	176 943
Uppvärmningskostnader	1 497 725	1 599 792
Vattenavgifter	364 730	492 404
Elavgifter	147 434	164 561
Försäkringar	164 159	151 774
Kabel TV	130 973	77 400
Övriga förvaltningskostnader	1 160 266	632 350
Summa	4 982 999	4 464 502

Not 4 Underhållskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Underhållskostnader	186 556	-
Summa	186 556	-

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 124	6 750
Summa	1 124	6 750

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, övriga	1 331 920	1 490 052
Summa	1 331 920	1 490 052

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	95 146 470	95 146 470
	95 146 470	95 146 470
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-607 262	-427 458
-Årets avskrivning enligt plan	-610 224	-179 804
	-1 217 486	-607 262
Redovisat värde vid årets slut	93 928 984	94 539 208
	-	-
Taxeringsvärden byggnader	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvägden mark	22 600 000	22 600 000
Summa taxeringsvärden	101 600 000	101 600 000
Taxeringsvärden bostäder	101 600 000	101 600 000
	101 600 000	101 600 000

Not 8 Ombyggnation

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 001 435	515 235
-Nyanskaffningar		2 486 200
	3 001 435	3 001 435
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-515 235	-343 489
-Årets avskrivning enligt plan	-16 574	-171 746
	-531 809	-515 235
Redovisat värde vid årets slut	2 469 626	2 486 200

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	966 698	966 698
-Nyanskaffningar	253 960	
	1 220 658	966 698
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-322 674	-219 743
-Årets avskrivning enligt plan	-128 326	-102 931
	-451 000	-322 674
Redovisat värde vid årets slut	769 658	644 024

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 044 448	
-Nyanskaffningar	437 706	1 044 448
	1 482 154	1 044 448
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 498	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-127 931	-23 498
	-151 429	-23 498
Redovisat värde vid årets slut	1 330 725	1 020 950

Not 11 Andelar i dotterbolag

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal- andelar	Kapital andel i %	Rösträtts andel i %	Redovisat värde
Fast.bolaget Vilunda f d dotter 20 AB, 556788-9034	1 000	100	100	100 000
				100 000
			<i>Eget- kapital</i>	<i>Resultat</i>
Fast.bolaget Vilunda f d dotter 20 AB, 556788-9034			58 975	-5 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 514 507	117 225
	1 514 507	117 225

Not 13 Grundavgifter

	2014-12-31	2013-12-31
Grundavgifter	57 992 608	55 762 962
	57 992 608	55 762 962

Not 14 Upplåtelseavgifter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplåtelseavgifter	5 025 053	2 006 700
Kostnad för upplåtelse		-257 001
	5 025 053	1 749 699

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
LF, 9029 37 363 26 (ränta 4,20 %) villkorsändras 2015-03-30	13 500 000	13 500 000
LF, 9029 37 362 61 (ränta 1,91 %) villkorsändras 2015-01-01	13 500 000	13 500 000
LF, 9029 37 360 83 (ränta 1,70 %) villkorsändras 2015-02-01	17 000 000	17 000 000
	44 000 000	44 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna styrelsearvoden	168 217	168 217
Uppvärmningskostnader	257 847	215 745
Reserverat revisionsarvode	24 000	24 000
Förskottsbetalda hyror och avgifter	440 782	394 730
Övriga upplupna kostnader	25 718	
	916 564	802 692

Underskrifter

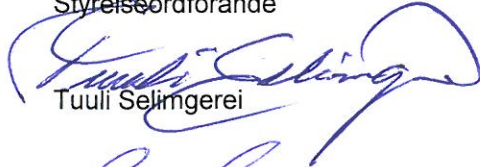
Stockholm den 20 maj 2015



Ali Kashefi
Styrelseordförande



Barbara Perez Camejo



Tuuli Selimgeri



Joseph Farran



Beata Raczka

Min revisionsberättelse har lämnats den

20 maj 2015



Ingemar Berglund
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brunkebergsgården

Org.nr 769617-1938

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Brunkebergsgården för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

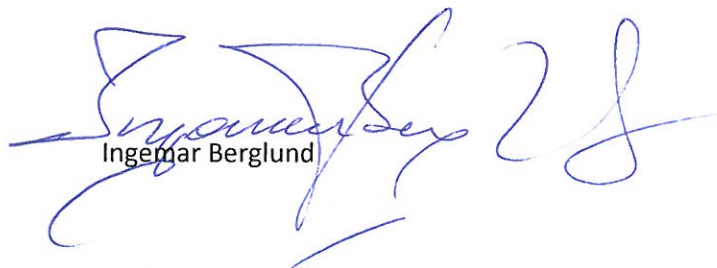
Revision har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög med inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten/förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby den 20 maj 2015


Ingemar Berglund