

# Årsredovisning

för

## Brf Grönlund

716409-9496

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Grönlund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innerhar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1994-01-24.

#### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Kårsta-Rickeby 1:16-1:19 bebyggdes 1989 och är belägen i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 12 st parhus innehållande 24 lägenheter. Samtliga lägenheter är bostadsrätter. Dessutom finns ett förråd om 10 kvm samt ett garage per lägenhet.

Lägenhetsfördelning:

16	st 5 rum och kök	
8	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 3 449 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-28 bestått av:

Ordinarie	Jesper Ersbäck	f rom 2014-09-01
	Line Thoms	t om 2014-09-01
	Tommy Björkund	
	David Evans	
	Anne Jönsson	
	Annelie Säll	

Suppleanter

Anna-Lena Bergström

### Revisorer

Ordinarie	Tomas Jonasson	Borev Revisionsbyrå
-----------	----------------	---------------------

### Valberedning

Anna-Lena Bergström

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 102 661 kronor.  
Planerade reparationer har utförts till en kostnad av 304 700 kronor avseende målning.

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 (2) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 37(38) medlemmar.

#### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (8) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

#### Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Genomsnittlig avgift per 2014-12-31 uppgår till 579 kr/kvm.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 500 kr.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 153	1 976	2 143	2 142
Resultat efter finansiella poster Tkr)	32	-125	-290	-216
Soliditet (%)	16,5	16,1	16,3	16,8
Kassalikviditet (%)	107,8	105,7	124,3	149,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	92	92	92	92
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	384	291	198	266
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	579	579	579	579
Lån kronor per kvm yta	5 985	6 117	6 248	6 382

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-73 505
årets vinst	31 636
	<b>-41 869</b>
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	92 842
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-134 711
	<b>-41 869</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 152 951	1 976 336
Övriga rörelseintäkter		22 919	2 520
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 175 870</b>	<b>1 978 856</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-893 888	-780 039
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-85 007	-82 496
Personalkostnader	6	-52 568	-54 539
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-436 226	-495 398
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 467 689</b>	<b>-1 412 472</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>708 181</b>	<b>566 384</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 035	2 050
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 580	-692 967
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-676 545</b>	<b>-690 917</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 636</b>	<b>-124 533</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>31 636</b>	<b>-124 533</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>31 636</b>	<b>-124 533</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 292 410	24 728 636
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 292 410</b>	<b>24 728 636</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 292 410</b>	<b>24 728 636</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 736	18 921
Övriga fordringar	8	671 754	634 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 367	54 868
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>732 857</b>	<b>708 416</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>732 857</b>	<b>708 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 025 267</b>	<b>25 437 052</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 792 800	3 792 800
Yttre reparationsfond		384 081	291 239
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 176 881</b>	<b>4 084 039</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-73 505	143 870
Årets resultat	11	31 636	-124 533
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-41 869</b>	<b>19 337</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 135 012</b>	<b>4 103 376</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 190 296	20 643 456
Övriga skulder		19 896	19 896
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 210 192</b>	<b>20 663 352</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		453 160	453 160
Leverantörsskulder		19 399	13 191
Skatteskulder		1 847	1 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	205 657	202 126
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>680 063</b>	<b>670 324</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 025 267</b>	<b>25 437 052</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		32 150 000	32 150 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>32 150 000</b>	<b>32 150 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

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.

### Skatter och avgifter

Fastigheten har åstatts värdeår 1989.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 112 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 269 806 (10 269 806) kronor.

### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått från tidigare princip amortering under verksamhetsåret till en 80-årig rak avskrivningsplan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	80 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)  
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)  
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)  
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



## Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 995 744	1 995 744
Hyresrabatt hyresintäkter bostäder	0	-166 312
Debiterade avgifter	157 207	146 904
Övriga ersättningar och intäkter	1 790	1 520
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 000	1 000
Inkasso/avhysning	7 564	0
Återvunna tidigare avskrivna hyres/avgifts- och ku	11 564	0
Öresutjämning	1	0
	<b>2 175 870</b>	<b>1 978 856</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	102 661	185 961
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	304 700	0
	<b>407 361</b>	<b>185 961</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Obligatorisk ventilationskontroll	0	82 500
Yttre skötsel / Snöröjning	0	12 313
Fastighetsel	4 915	7 050
Vatten	163 310	149 251
Sophämtning	51 607	50 210
Fastighetsförsäkring	70 396	66 764
Självrisk/reparation försäkringsskador	4 178	35 168
Avgälder, arrenden och avgifter	20 400	15 600
Kabel-TV / Internet	17 326	17 722
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	154 395	157 500
	<b>486 527</b>	<b>594 078</b>

## Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	22 464	8 081
Revisionsarvode	12 031	11 688
Förvaltningsarvode	49 912	49 164
Övriga externa tjänster/kostnader	600	13 563
	<b>85 007</b>	<b>82 496</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	13 039
Lön övriga	0	1 500
	<b>52 568</b>	<b>54 539</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 947 168	30 947 168
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 947 168</b>	<b>30 947 168</b>
Ingående avskrivningar	-3 918 532	-3 456 372
Årets avskrivningar	-436 226	-462 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 354 758</b>	<b>-3 918 532</b>
Ingående nedskrivningar	-2 600 000	-2 600 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 600 000</b>	<b>-2 600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 992 410</b>	<b>24 428 636</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 826 000	14 826 000
Taxeringsvärden mark	5 760 000	5 760 000
	<b>20 586 000</b>	<b>20 586 000</b>
Bokfört värde byggnader	23 992 410	24 428 636
Bokfört värde mark	300 000	300 000
	<b>24 292 410</b>	<b>24 728 636</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	136	60
Andra kortfristiga fordringar	37 992	6 086
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	633 626	628 481
	<b>671 754</b>	<b>634 627</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 006	52 060
Förutbetald kabel-TV	4 361	2 808
	<b>59 367</b>	<b>54 868</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 792 800	291 239	143 870	-124 533
Disposition av föregående års resultat:		92 842	-217 375	124 533
Årets resultat				31 636
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 792 800</b>	<b>384 081</b>	<b>-73 505</b>	<b>31 636</b>

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 92 842/-0 kronor enligt stämmobeslut.

### Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	31 636	-124 533
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	436 226	495 398
<b>Likviditet från resultatet</b>	<b>467 862</b>	<b>370 865</b>
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	24 440	8 246
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	5 145	-30 521
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	9 738	93 861
<b>Likviditet från rörelsekapitalet</b>	<b>39 323</b>	<b>71 586</b>
<b>Akkumulerad likviditet från rörelsen</b>	<b>507 185</b>	<b>442 451</b>
Återbetald deposition		-19 812
Amortering lån	-453 160	-453 160
<b>Likviditet från investeringar och lån</b>	<b>-453 160</b>	<b>-472 972</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>54 025</b>	<b>-30 521</b>
<b>Likvida medel</b>		
Avräkning ISS Facility Services AB	633 626	628 481
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>633 626</b>	<b>628 481</b>

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	3,42	6 297 589	6 426 509
SEB	3,17	1 984 155	2 029 015
SEB	3,17	12 361 712	12 641 092
		<b>20 643 456</b>	<b>21 096 616</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		-453 160	-453 160

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 377 656 kronor.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	12 568	12 568
Upplupna räntekostnader	36 030	36 772
Förskottsbetalda hyror och avgifter	105 059	95 200
Upplupna elavgifter	0	1 501
Upplupna reparationer och underhåll	0	4 085
Beräknat arvode för revision	12 000	12 000
	<b>205 657</b>	<b>202 126</b>

Vallentuna 2015-

Jesper Ersbäck

Tommy Björklund

David Evans

Annelie Säll

Anne Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Tomas Jonasson  
Godkänd revisor

		RESULTAT 2013	RESULTAT 2014	BUDGET 2015
Årsavgifter bostäder	3021	1 996	1 996	1 996
Rabatt årsavgift	306021	-166	0	0
Vatten/avlopp	3110	147	157	161
Inkasson	3511		7	
Intäkt fakt/krav avgift	351110		2	
Återvunna hyres/avgiftsförluster	3950		12	
Övriga intäkter	3290	1	0	0
Överlåtelseavgifter	3514	1	2	0
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>1 979</b>	<b>2 176</b>	<b>2 157</b>
OVK	4141	83	0	
Yttre renhållning	4160	12	0	10
Rep/underhåll löpande	4300	186	83	50
Rep /underhåll av installationer	4343		20	
Planenligt underhåll		0	0	
att belasta årets resultat	4500	0	305	0
Avgår erhållna uttag ur yttre fonden	4597	0	0	0
Rep enl underhållsplan	1182	0	0	250
.. varav skall aktiveras ./.		0	0	-250
.. varav uttag avsatta medel ./.				
El gemensamhetsanläggning	4610	7	5	10
Vatten & avlopp	4630	149	163	164
Renhållning, sotning	4640	50	52	55
Försäkringar	4711	67	70	70
Rep försäkringssk/självrisk	4712	35	5	50
Avgälder	4744	16	20	20
Löpande kostn. kabel-TV	4760	18	17	20
Fastighetsskatt	4800	157	154	154
Förbrukningsmaterial	5460	0	0	
Övr driftkostnader	5490	0	0	5
Inkassokostnader/UC	6061	4	1	2
Inkasso KFM kostnader	6062	2	18	0
Styrelse arv.	6410	40	40	40
Revisions arv.	6420	12	12	12
Förvaltningsarvoden	6481	49	50	50
Adm. kontor, övrigt	6490	2	4	10
Bankkostnader	6570		1	
Konsultarvoden	6550	0	0	0
Övriga externa tjänster	6590	3	0	0
Dröjsmålsavg skatter o soc	6995	10	0	
Löner	7010	2	0	
Arb.giv. avgift.	7510	13	12	13
Avskrivning byggnad	7821	462	436	436
Avskrivning inv/anlägg.	7829	33	0	50
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>1 412</b>	<b>1 468</b>	<b>1 221</b>
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>		<b>567</b>	<b>708</b>	<b>936</b>
Ränteint/övr fin intäkter ./.	8319	-2	-2	0
Räntekostn./övr. finans kostn	8411	693	679	666
Övriga finansiella kostnader	8490	0	0	0
<b>RESULTAT</b>	<b>899-9</b>	<b>-124</b>	<b>31</b>	<b>270</b>
Reservering till yttre reparationsfond		93	93	93
Ianspråktagande av yttre reparationsfond		0	0	0
		-217	-62	177