

Årsredovisning
för
Brf Fredsgatan 6A och B

769614-9769

Räkenskapsåret

2014

Åke Gamm
LLW *LK*
2014

Styrelsen för Brf Fredsgatan 6A och B får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Utöver den lagstadgade informationen i förvaltningsberättelsen nedan har styrelsen upprättat en separat informationskrift, "Verksamhetsberättelse för verksamhetsåret", ämnad att ge fördjupad information om föreningen och föreningens fastighet till medlemmar och andra intressenter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 37 medlemmar. Under året har 6 lägenheter bytt ägare och 9 medlemmar har därav beviljats utträde och 7 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 35 medlemmar.

LF
Börstman

W
M

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 205	2 462	2 355	2 342
Resultat efter finansiella poster	-618	75	-462	-402
Soliditet (%)	57	57	56	53

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 749 581
årets förlust	-618 212
	-2 367 793

behandlas så att	
till reservfond avsättes	54 063
i ny räkning överföres	-2 421 856
	-2 367 793

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

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

Blw BEM
llll
Ld
llll

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 204 601	2 461 939
Övriga intäkter		37 852	7 919
Summa rörelseintäkter		2 242 453	2 469 858
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 684 095	-1 330 709
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-96 693	-92 452
Styrelsearvodet	7	-38 471	-31 342
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-375 951	-232 954
Summa rörelsekostnader		-2 195 210	-1 687 457
Rörelseresultat		47 243	782 401
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 982	69 288
Räntekostnader		-669 437	-777 095
Summa finansiella poster		-665 455	-707 807
Resultat efter finansiella poster		-618 212	74 594
Resultat före skatt		-618 212	74 594
Årets resultat		-618 212	74 594

df
3 ut BE nr nr

[Handwritten signatures]

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

63 991 884

64 367 835

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran

156 346

0

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

9

770 575

1 209 436

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

15 482

114 393

Summa kortfristiga fordringar

942 403

1 323 829

Kassa och bank

Kassa och bank

131 641

131 641

Summa omsättningstillgångar

1 074 044

1 455 470

SUMMA TILLGÅNGAR

65 065 928

65 823 305

JP

Ben 30mm
MLL
Lh
MP

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 717 094	36 717 094
Upplåtelseavgifter		2 483 013	2 483 013
Fond för yttre underhåll		323 401	269 338
Summa bundet eget kapital		39 523 508	39 469 445
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 749 581	-1 770 113
Årets resultat		-618 212	74 594
Summa fritt eget kapital		-2 367 793	-1 695 519
Summa eget kapital		37 155 715	37 773 926
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	27 300 000	27 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		80 431	261 639
Skatteskulder		201 650	232 095
Övriga skulder		100 180	58 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	227 952	197 161
Summa kortfristiga skulder		610 213	749 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 065 928	65 823 305
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
Summa ställda säkerheter		33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga


B. M. S. 




Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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.

af

Blå Bimor

Mell
af
af

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2014	2013
Årsavgifter	1 251 402	1 226 859
Hyror bostäder	147 331	145 124
Hyror lokaler momspliktig	805 870	1 089 956
Övriga intäkter	399	370
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av administrativ kostnad)	15 104	7 549
Återbäring	22 349	0
	2 242 455	2 469 858

Not 2 Fastighetsskötsel

	2014	2013
Fastighetsskötsel enligt beställning	5 341	19 301
Städning, entreprenad	40 103	33 568
Fastighetssköts.entreprenad	41 889	37 043
Fastighetsskötsel gård beställning	7 402	34 952
Störningjour och larm	2 711	2 617
Hiss	7 494	7 461
Kontroll -Tillsynsavgift	0	13 534
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	18 798	19 033
Serviceavtal VVS	0	1 422
Övrig fastighetsskötsel	742	17 932
	124 480	186 863

LP

Björn Ståhl
JW
mly

Not 3 Reparationer

	2014	2013
Reparation bostäder	4 201	0
Reparation lokaler	3 173	151 449
Reparation tvättstuga	8 569	0
Reparation VVS	15 561	20 847
Reparation lås	0	1 793
Reparation ventilation	24 983	104 676
Reparation elinstallationer	12 410	6 038
Reparation hiss	1 404	0
Reparation fasad	19 855	0
Vattenskada	15 318	0
	105 474	284 803

Not 4 Periodiskt Underhåll

	2014	2013
Periodiskt underhåll stambyten	697 172	0
Periodiskt underhåll fönster	14 098	0
	711 270	0

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2014	2013
Fastighetsel	86 648	94 974
Uppvärmning	359 670	382 126
Vattenkostnader	63 241	71 415
Sophämtning, sopsug, grovsopor	58 716	84 144
Försäkring	30 071	29 511
Självrisk	0	44 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	43 596	42 948
Fastighetsskatt	100 930	100 720
	742 872	849 838

Sin Gunnarsson
LF
2014

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	59 578	56 228
Revisionsarvode (extern)	14 098	12 923
Juridisk förvaltning	5 225	0
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	14 623	8 516
Övriga förvaltningskostnader	1 700	1 204
Möteskostnader styrelse och stämma	1 469	3 118
	96 693	81 989

Not 7 Styrelsearvoden

	2014	2013
Styrelsearvoden	30 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	8 471	6 342
	38 471	31 342

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	0,67 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga fordringar	11 159	11 159
Skattekonto	655	287
Bankkonto på SHB hos Arcada	758 761	1 197 990
	770 575	1 209 436

lit

Björkman
MM
MA

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 482	15 942
Upplupna hyres- och avgifter	0	98 451
	15 482	114 393

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 717 094	2 483 013	269 338	-1 770 113	74 594
Disposition av föregående års resultat:			54 063	20 531	-74 594
Årets resultat					-618 212
Belopp vid årets utgång	36 717 094	2 483 013	323 401	-1 749 582	-618 212

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

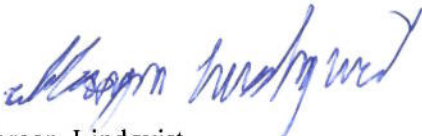
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Handelsbanken	2,41	2015-12-01	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	3,03	2017-12-01	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	1,42	2015-01-21	4 300 000	4 300 000
Handelsbanken	2,18		10 000 000	10 000 000
			27 300 000	27 300 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen räntekostnad	43 455	57 794
Upplupen elkostnad	5 328	2 186
Upplupen fjärrvärme	52 819	47 025
Upplupen grovsopor	2 960	6 207
Upplupen revisionskostnad	8 000	8 000
Förbetalda avgifter kvartal 1 2015	115 390	75 948
	227 952	197 160

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Sundbyberg 2015-04-13



Morgan Lindqvist
Ordförande

Love Frimodig 



Bill Berkler



Michael Wing

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-14



Bo Svensson
Revisor

Verksamhetsberättelse 2014

Styrelsen informerar

Informationen i detta dokument ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen och är därmed inte granskad av föreningens revisor.

Året i korthet

Största händelsen under året var att Hedmans restaurang togs över av Arnest och att det genomfördes en större renovering av lokalen av hyresgästen. I samband med detta upptäcktes också brister i fastigheten som föreningen åtgärdade.

Handwritten signatures in blue ink:
M
Lof
Björkstam
M

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kassören 18 och byggår 1947, belägen i Sundbyberg med adress Fredsgatan 6 A och B förvärvades 2008-02-29. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 30 lägenheter, varav 2 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2800 kvm, varav boytan uppgår till 1760 kvm (bostadsrättsyta 1656 kvm och hyresrättsyta 104 kvm) och lokalytan till 1040 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 30 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14 st	8 st	7 st	1 st

Lokaler

Föreningen har två lokaler. En restaurang och en tandläkarpraktik.

Restaurangen bytte under 2014 ägare och heter nu Arnest. I samband med detta tog Arnest över den lokalen som fiket var i tidigare, det är nu en sportbar och är en del av Arnest.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Brandkontoret*.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Anglobe.

Genomförda åtgärder under året

I samband med renovering av restauranglokalen upptäcktes brister i avlopp mm som låg på föreningen att åtgärda, detta blev kostsamt men var nödvändigt.

Planerade åtgärder/underhåll


Planen är att vi under 2015 skall kunna ta de öppna spisarna i drift.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
- 2013	Innergården rustades upp inklusive 25 kvm trätrall anlades.
- 2010	Nya entréportar i ek monterades.
- 2009	Tak och fasad renoverades.
- 2005	Fjärrvärmecentralen byttes ut i sin helhet.

- 2003 Säkerhetsdörrar monterades.
- 2003 Vatten och avloppsstammar byttes. I samband med detta arbete renoverades badrum.
- 2003 Elinstallationerna i lägenheterna moderniserades.
- 2003 Tvättstuga inreddes i källare med nya ytskikt och nya maskiner.
- 1996 Hissar renoverades.



Björkstam


Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-29. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2008-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-10.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på högst två (2) år. Styrelsen väljer själva ordförande och andra funktionärer. Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Morgan Lindqvist	Ordförande (från hösten 2014)
Bill Berkler	Ledamot
Love Frimodig	Ledamot
Mikael Wing	Ledamot
Tomas Wächtler	Ordförande (till hösten 2014, avgick på grund av flytt)
Richard Härström	Ersättare
Jenny Karlsson	Ersättare

Revisorer

Bo Svensson	Revisor, Sund affärsbyrå
-------------	--------------------------

Valberedning

Mikael Wing	Sammanställande
Jessica Linder Jansson	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte som hölls 2014-06-10.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 6 överlåtelser ägt rum.

Andrahandsuthyrningar

1 andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Bu 3744411
af

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2014-01-01 genom en höjning med 2 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

Styrelsen har för närvarande inget större planerat underhåll.

Belåning

Strategin för amortering av lån är att göra det då föreningen har en bra likviditet. Större delen av lånen är rörliga, styrelsen kommer under 2015 att ta fram en plan för hur fördelningen mellan rörliga och bundna lån skall vara.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 36 042 000 kr, varav markvärde 16 480 000 kr och byggnaderna 19 562 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2014 har varit 1 217 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature and the name 'Björkstam'.

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	756	741	727	711
Lokalhyror kr/kvm lokalyta	775	1048	959	951
Totala intäkter kr/kvm byggnadsyta	801	882	850	849
Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta	134	83	81	79
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	16485	16485	16908	18634
Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)	76	76	94	101
Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta	19	16	16	23
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	167	110	0	22
Totala underhållsreserver i tkr	2035	2277	1970	167

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Lokalhyror kr/kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Totala intäkter kr/kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten och på så sätt generera reserver för framtida underhåll.

Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75 % av ett marknadsvärde)

Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även täcker kostnaden för årets slitage i form av kommande underhållskostnader. Årets resultat exkl. avskrivningar och periodiskt underhåll

d f
När...

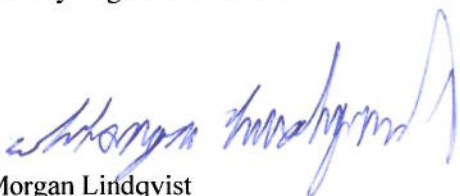
[Signature]

[Signature]

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

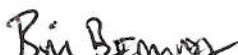
Sundbyberg den 10/4-2015



Morgan Lindqvist
Styrelseordförande



Mikael Wing
Kassör



Bill Berkler
Styrelseledamot

Love Frimodig
Styrelseledamot

