

Årsredovisning för
Brf Forshagagatan
769623-8315

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forshagagatan, 769623-8315 får härmed avge årsredovisning för 2014, bolagets andra räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2011-10-25. Föreningens firma är Brf Forshagagatan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ledamöter

Regina Illner

Roland Cervin

Catharina Kotala

Pakhshan Moradrasoli

Evelina Nyssönen

Ronnie Beckman

Ordförande

Vice ordförande

Ledamot / Sekreterare

Ledamot / Kassör

Ledamot / Yttre områden

Ledamot / Fastighet och lokaler

Under året har Pakshan Moradrasoli avgått från styrelsen. Platsen är vakant tills vidare.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Vid stämman valdes Margareta Kleberg till revisor på Kleberg Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Gerum och Eva Andersson. Mikael Gerum har avgått under året.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Valvet Stockholm AB. Föreningens kontaktpersoner med förvaltaren har varit alla i styrelsen beroende på uppgift.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Försäkringsbolaget Trygg Hansa

Föreningen

Föreningen bildad:	2011
Fastigheten förvärvad:	2013 (av Familjebostäder)
Mark:	Tomträtt
Lägenheter:	132 lägenheter (varav 100 bostadsrätter och 32 hyresrätter)
Lokaler:	4 lokaler
Garage / p-platser:	58 garage / 62 p-platser (separat kö)
Månadsavgift inkluderar:	Värme, vatten
Planerade avgiftshöjningar:	Inga för närvarande men om inte resultaträkningen stabiliseras under året kan ytterligare avgiftshöjningar bli aktuella.
Överlåtelseavgift:	2,5% av prisbasbeloppet (f.n. 1110 kr) Betalas av köparen
Pantsättningsavgift:	1% av prisbasbeloppet (f.n. 444 kr) Betalas av köparen
Juridisk person:	Accepteras ej
Teknisk förvaltning:	Valvet Förvaltning AB (tel.: 08-545 724 40)
Ekonomisk förvaltning:	Valvet Förvaltning AB (tel.: 08-545 724 40)

Fastigheten

Byggår	1959
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag
Fönster:	3-glas
Tvättstugor	2 st (utanför nr. 12 och 42)
Förråd:	1 källarförråd per lägenhet
Cykel-/barnvagnsrum:	I källaren
Förenings-/festlokal:	f.n. ingen
Uthyrningslägenhet:	f.n. ingen
Kabel-TV:	ComHem
Internet:	ComHem

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Utförda renoweringar

Scoutlokalen
Beskurit, fällt och säkrat skogsområden
Byggt om undercentralerna
Bytt samtliga källardörrslås
Väggar, golv och undertak dagiset

Utförda nyinvesteringar

Bommar
Cykelställ
Trädgårdsmöbler, papperskorgar, grillplatser
Övervakningskamera miljöstuga
Styrelserum inkl möbler
Anlagt två platser för julgraner

Planerade renoweringar

Tak- och avloppsror
Byte portar

Försäljningar

Lägenhetsnr 142
Lägenhetsnr 222

Händelser

Två städdagar vår/höst
Glöggbjudning i december
Ändring av stadgarna vid årsstämman
Uppsägning av garage tillhörande icke boende i föreningen
Garantibesiktning av taket på bananhuset
Uthyrning av extra förråd
Matkällarna har gjorts om till extra utrymmen
Slamsugning av avloppsrör i källarna i bananhuset
Hyreshöjning hyreslägenheter förhandlad och klar med Hyresgästföreningen
Beslut om höjning av avgifter för bostadsrätter genomförd
Föreningen har vunnit en tvist i hyresnämnden angående andrahandsuthyrning

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	7 714				
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 210				
Soliditet*	58				
Bostadsrättsyta	8 419				
Total yta (bostäder och lokaler)	11 878				
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	440				
Lån / kvm bostadsrättsyta	9 440				
Fastighetens belåningsgrad, %	65,00				
Taxeringsvärde, tkr	121 904				
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	121 270				
Elkostnad / kvm total yta	19				
Värmekostnad / kvm total yta	160				
Vattenkostnad / kvm total yta	25				

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1. Införandet av det allmänna rådet har inneburit ett byte av redovisningsprinciper och kan ha haft betydande effekt på resultat- och balansräkningarna, främst föreningens redovisning av anläggningstillgångar.

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-3 483 366
årets resultat	-4 209 564
Totalt	-7 692 930
avsättning till yttre fond	1 614 000
uttag ur yttre fond	-299 138
balanseras i ny räkning	-9 007 792
Summa	-7 692 930

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

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>
Nettoomsättning	2	7 713 630	2 732 324
		<u>7 713 630</u>	<u>2 732 324</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Fastighetsskötsel m.m.	3	-821 452	-233 494
Reparationer	4	-518 985	-124 845
Underhåll	5	-299 138	-227 223
Taxebundna kostnader	6	-2 855 616	-559 813
Försäkring och avgäld	7	-694 561	-237 129
Fastighetsskatt		-241 044	-82 041
Förvaltningskostnader	8	-832 870	-224 129
Styrelsearvode	9	-166 020	-175 446
Fastighetskostnader		<u>-6 429 686</u>	<u>-1 864 120</u>
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		1 283 944	868 204
Avskrivningar		-3 498 778	-598 005
Rörelseresultat		-2 214 834	270 199
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		169 711	9 522
Räntekostnader och liknande kostnader	14	-2 164 441	-885 047
Resultat efter finansiella poster		-4 209 564	-605 326
Årets resultat		-4 209 564	-605 326

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	10	167 791 343	171 180 721
Fastighetsförbättringar	11	2 359 372	1 507 819
		<u>170 150 715</u>	<u>172 688 540</u>
Summa anläggningstillgångar		170 150 715	172 688 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		63 747	22 855
Övriga fordringar		1	2 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	470 723	357 273
		<u>534 471</u>	<u>382 974</u>
Kassa och bank		25 813 033	23 658 537
Summa omsättningstillgångar		26 347 504	24 041 511
SUMMA TILLGÅNGAR		196 498 219	196 730 051

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>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		121 269 884	116 028 430
Upplåtelseavgifter		118 040	-
		<u>121 387 924</u>	<u>116 028 430</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 483 366	-2 760 000
Årets resultat		-4 209 564	-605 326
		<u>-7 692 930</u>	<u>-3 365 326</u>
Summa eget kapital		113 694 994	112 663 104
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	14,15		
Övriga skulder till kreditinstitut		79 475 000	79 475 000
		<u>79 475 000</u>	<u>79 475 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Inre fond		1 795 773	2 498 251
Leverantörsskulder		874 743	484 453
Skatteskulder		14 533	-
Övriga kortfristiga skulder		14 522	44 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	628 654	1 565 128
		<u>3 328 225</u>	<u>4 591 947</u>
Summa skulder		82 803 225	84 066 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 498 219	196 730 051

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	81 475 000	81 475 000
	<u>81 475 000</u>	<u>81 475 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 209 564	-605 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 498 778	598 005
		<u>-710 786</u>	<u>-7 321</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-710 786	-7 321
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-151 498	-382 974
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-561 244	2 093 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 423 528	1 703 401
Investeringsverksamheten			
Köpeskilling fastighet			-171 753 170
Investering fastighetsförbättringar		-960 953	-1 533 375
Utbetalning inre fond		-702 478	-261 749
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 663 431	-173 548 294
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	79 475 000
Inbetalda insatser		3 168 855	113 612 635
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 072 599	2 415 795
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 241 454	195 503 430
Årets kassaflöde		2 154 495	23 658 537
Likvida medel vid årets början		23 658 538	
Likvida medel vid årets slut		25 813 033	23 658 537

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

		<i>Andel av bokf värde i %</i>
<i>Fastigheten</i>	<i>År</i>	
Stomme, grund och restpost	120	30,0
Stomkompletteringar/innerväggar	100	19,0
Värme, Sanitet (VS)	50	12,0
EI	40	8,0
Inre ytskikt och vitvaror	15	7,0
Fasad	50	5,0
Fönster	50	3,0
Köksinredning	30	3,0
Tak	50	2,0
Ventilation	25	2,0
Hiss	30	2,0
Styr- och övervakning	15	1,0
Restpost	50	6,0
<i>Övriga anläggningstillgångar</i>		
Fastighetsförbättringar	20	
Markanläggningar	20	
Installationer	20-25	

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 702 946	853 324
Hysesintäkter, bostäder	2 182 290	1 220 726
Hysesintäkter, lokaler	1 348 441	480 967
Hysesintäkter, garage och parkering	449 949	170 881
Övriga intäkter	30 004	6 426
	7 713 630	2 732 324

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Material	55 865	41 702
Trädgårdskostnader	252 262	34 551
Fastighetsskötsel	23 354	-
Snöröjning och sandning	154 571	17 013
Städning inkl hyrmattor	200 729	59 235
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	56 365	3 509
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	78 306	77 484
	821 452	233 494

Not 4 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hysesbostäder	50 650	4 115
Hyseslokaler	23 352	8 950
El, värme, vatten och ventilation	170 111	38 837
Vattenskador	-	23 438
Tvättstuga, tvättutrustning	34 770	-
Fönster, portar och balkonger	94 008	10 174
Tak och fasader	9 267	22 382
Övriga reparationer	136 827	16 949
	518 985	124 845

Not 5 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyseslokaler	155 945	-
El, värme, vatten och ventilation	6 347	-
Fönster, portar och balkonger	9 750	-
Övriga underhållskostnader	127 096	216 969
	299 138	216 969

Not 6 Taxebundna kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	229 307	12 918
Uppvärmning	1 892 051	345 054
Vatten	300 648	96 731
Sopor, grovsopor	334 934	73 108
Kabel-TV	98 676	32 002
	2 855 616	559 813

Not 7 Försäkring och avgäld

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsförsäkring	142 933	48 656
Tomträttsavgäld	551 628	188 473
	694 561	237 129

Not 8 Förvaltningskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.	26 161	389
Administrationskostnader	1 613	17 621
Förvaltningskostnader, avtal	309 306	118 052
Revision	55 490	25 000
Förvaltningskostnader	328 277	56 206
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	52 561	1 598
Övriga förvaltningskostnader	59 462	5 262
	832 870	224 128

Not 9 Arvoden

Arvoden och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Styrelsearvoden	133 500	133 500
Sociala kostnader	32 520	41 946
	166 020	175 446

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	171 753 170	
-Nyanskaffningar	-	171 753 170
Vid årets slut	171 753 170	171 753 170
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-572 449	
-Årets avskrivning	-3 389 378	-572 449
Vid årets slut	-3 961 827	-572 449
Redovisat värde vid årets slut	167 791 343	171 180 721

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	75 000 000	4 464 000	79 464 000
Mark	41 000 000	1 440 000	42 440 000
	116 000 000	5 904 000	121 904 000

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Nyanskaffningar	623 076	
Vid årets slut	623 076	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivningar	-31 154	-
Vid årets slut	-31 154	-
Markanläggningar		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Nyanskaffningar	246 626	
Vid årets slut	246 626	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-12 348	-
Vid årets slut	-12 348	-
Installationer		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	1 533 375	
-Nyanskaffningar	91 251	1 533 375
Vid årets slut	1 624 626	1 533 375
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-25 556	
-Årets avskrivning	-65 898	-25 556
Vid årets slut	-91 454	-25 556
	2 359 372	1 507 819

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkringspremie	98 193	93 836
Förvaltning	77 326	77 327
Kabel TV, Bredband	9 434	23 237
Stockholm Stad	137 907	
Stokab	14 517	
Bostadsrätterna	8 060	
Web		3 325
Snöskottning		8 846
Vidarefakturerade kostnader	125 287	105 204
Övrigt		45 498
	470 724	357 273

Not 13 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	113 612 635	2 415 795	-	-2 760 000	-605 326
Försålda lägenheter	3 168 855	2 072 599			
Avsättning till yttre fond			118 040	-118 040	
Resultatdisposition				-605 326	605 326
Årets resultat					-4 209 564
	116 781 490	4 488 394	118 040	-3 483 366	-4 209 564

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Löptid</i>	2013-12-31	<i>Förändring</i>	2014-12-31
Länsförsäkringar			15 895 000	-	15 895 000
Länsförsäkringar			15 895 000	-	15 895 000
Länsförsäkringar			15 895 000	-	15 895 000
Länsförsäkringar			15 895 000	-	15 895 000
Länsförsäkringar			15 895 000	-	15 895 000
			79 475 000	-	79 475 000

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	2014-12-31
Länsförsäkringar	-

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	97 489	426 329
Förutbetalda hyror och avgifter	449 437	634 820
Upplupen revisionskostnad	25 000	25 000
El	10 485	12 917
Värme	-	174 886
Vatten	7 300	96 731
Sopor	12 599	23 348
Städ	1 709	-
Förvaltararvode	-	47 091
Hyresgästföreningen	-	1 530
Lagfartskostnad	-	18 390
Källaramaturer	-	88 063
Säkerhetsdörrar	13 600	-
Övrigt	11 035	16 023
	628 654	1 565 128

Underskrifter

Ort och datum

Ronnie Beckman
Styrelseledamot

Roland Cervin
Styrelseledamot

Catharina Kotala
Styrelseledamot

Pakhshan Moradrasoli
Styrelseledamot

Evelina Nyyssönen
Styrelseledamot

Regina Illner
Styrelseledamot

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor