

Brf Sandören 2
Org nr 769603-4474

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHET

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandören 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sandören 2, bebyggdes 1947 och förvärvades 1998. Föreningen registrerades 1998-10-08 och den ekonomiska planen är registrerad. Fastigheten är belägen på Sköntorpsvägen 4, Årsta, Stockholms Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 stycken	2 rum och kök
1 stycken	3 rum och kök
28 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 596 m²

Månadsavgifterna är oförändrad.

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Grillterass på taket.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. ABC Fastighetstjänst har skött fastighetsskötsel/trädgård, samt trappstädningen av Städpoolen AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder: fasad renovering samt fönster (2008). Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) 2013.

Beskattning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 50 967 kronor har föreningen under året bytt ut källardörren mot en säkerhetsdörr för 18 000 kronor samt bytt radiatorventiler och termostater i lägenheterna samt en ny undercentral för 416 360 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

MEDLEMSINFORMATION

Förändringar i medlemsantalet

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Under året har 2 överlåtelse skett.

Inga väsentliga förändringar av antalet medlemmar har skett under räkenskapsåret.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marie Westholm Forsberg	Ordförande
	Anette Sjöberg	Vice ordförande
	Ingemar Holst	Kassör
	Karin Thörn	Sekreterare
	Lennart Kjellén	Ledamot
	Åsa Norlund Nilsson	Ledamot
Suppleant	Anna Ohlsson Brozek	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ordinarie Gunnar Rickardson
	Suppleant Anneth Olofson

Valberedning	Erika Kihlman
	Johan Forsberg

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2009-10-19.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	tkr	1 785	1 782				
Resultat efter finansiella poster	tkr	8	256				
Kassalikviditet	%	418	411	373	296	235	212
Soliditet	%	58	57				
Årsavgift bostäder per kvm	kr	686	686	686	686	686	686
Driftskostnader per kvm	kr	419	313	256	256	277	250
Fastighetslån per kvm	kr	3 613	3 700	3 788	3 875	3 963	4 421
Genomsnittlig skuldränta	%	3,31	3,63	4,17	4,25	3,70	4,60
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1							

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	938 780
Årets resultat	8 161
	<hr/>
	kronor 946 941

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	118 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-110 000
i ny räkning överförs	938 941
	<hr/>
	kronor 946 941

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 785 156	1 782 720
Summa rörelseintäkter		1 785 156	1 782 720
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 093 805	-812 194
Övriga externa kostnader		-66 287	-64 348
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar		-304 792	-304 792
Summa rörelsekostnader		-1 464 884	-1 181 334
Rörelseresultat		320 272	601 386
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknade resultatposter		2 267	7 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 378	-352 497
Summa finansiella poster		-312 111	-345 422
Resultat efter finansiella poster		8 161	255 964
Årets resultat		8 161	255 964

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 932 715	21 237 507
Maskiner och inventarier	6	0	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar SBC	7	2 800	2 800
Summa materiella anläggningstillgångar		20 935 515	21 240 307
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		116	1 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 916	9 855
Summa kortfristiga fordringar		34 032	11 235
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 090 482	2 011 408
Summa kassa och bank		2 090 482	2 011 408
Summa omsättningstillgångar		2 124 514	2 022 643
Summa tillgångar		23 060 029	23 262 950
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 175 519	11 175 519
Fond för yttre underhåll		1 276 986	1 158 985
Summa bundet fritt kapital		12 452 505	12 334 504
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		938 780	800 816
Årets resultat		8 161	255 964
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		946 941	1 056 780
Summa eget kapital		13 399 446	13 391 284
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 152 914	9 379 914
Summa långfristiga skulder		9 152 914	9 379 914
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	227 000	227 000
Leverantörsskulder		47 707	54 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 962	210 455
Summa kortfristiga skulder		507 669	491 752
Summa eget kapital och skulder		23 060 029	23 262 950
Ställda säkerheter	11	11 610 000	11 610 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar, föreningen har ansökt om återbetalning av ränteintäkter för tax 2008, 2009 samt tax 2010. Det totala beloppet 28 857 kronor är utbetalt i november 2011

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 780 272	1 780 272
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 884	2 448
Summa	1 785 156	1 782 720

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	50 967	33 735
Periodiskt underhåll	434 360	123 644
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	69 516	66 145
Uppvärmningskostnad	341 933	394 048
Vatten- och avloppsavgifter	43 759	39 277
Elavgifter	46 940	52 655
Renhållning	39 572	35 829
Förbrukningsinventarier/materiel	2 884	3 314
Fastighetsförsäkringar	18 199	18 216
Kabel-tv	9 165	9 031
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	36 510	36 300
Summa	1 093 805	812 194

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda. Styrelsen tar inte ut något arvode.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	20 113 485	20 113 485
Utgående anskaffningsvärde	20 113 485	20 113 485
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 713 978	-3 409 186
Årets avskrivning	-304 792	-304 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 018 770	-3 713 978
Mark	4 838 000	4 838 000
Summa bokfört värde	20 932 715	21 237 507
Taxeringsvärde byggnader	20 600 000	20 600 000

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Taxeringsvärde mark	18 600 000	18 600 000
	<u>39 200 000</u>	<u>39 200 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	39 200 000	39 200 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	173 838	173 838
Akkumulerad avskrivning	-173 838	-173 838
Summa	0	0

Not 7 Andelar SBC

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Andel i SBC	2 800	2 800
Utgående bokfört värde	2 800	2 800

Not 8 Kassa och bank

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kassa	2 378	2 378
Nordea företagskonto	1 400 165	1 323 335
Nordea sparkonto företag	687 939	685 696
Summa	2 090 482	2 011 409

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	11 175 519	1 158 986	800 816	255 964	13 391 284
Avsättning till fond för yttre underhåll		118 000	-118 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					-
Omföring av föregående års resultat			255 964	-255 964	-
Årets resultat				<u>8 161</u>	<u>8 161</u>
Belopp vid årets utgång	11 175 519	1 276 986	938 780	8 161	13 399 445

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SBAB	3,82%		3 100 000	2015-06-04
SBAB	2,36%	100 000	1 955 414	rörlig ränta
SBAB	2,19%	100 000	1 800 000	rörlig ränta
Nordea	1,81%	13 500	1 262 250	3 månaders

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	4,96%	13 500	1 262 250	2016-01-20
Summa fastighetslån		227 000	9 379 914	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-227 000	
Summa långfristig del			9 152 914	

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Nordea Hypotek	2 700 000	2 700 000
SBAB	8 910 000	8 910 000
	11 610 000	11 610 000

Stockholm 2015-

Marie Westholm Forsberg
Ordförande

Anette Sjöberg

Ingemar Holst

Karin Thörn

Lennart Kjellén

Åsa Norlund Nilsson

Min revisionsberättelse har angivits Stockholm 2015-

Gunnar Rikardsson

Anneth Olofson