



brf Brommahöjden

ÅRSREDOVISNING

för Brf Brommahöjden 769614 – 2236

Räkenskapsåret 2014



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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-03-27.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dussinnet 1 är belägen i Bromma i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt. Avgälden är oförändrad i tio år t o m 2016-12-31.

På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 44 lägenheter.

Dessutom finns 41 p-platser med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 720 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-19 bestått av:

Ordinarie

Anders Josefsson	ordförande
Rolf Martinell	
Bengt Fahlstedt	
Karin Olsson	
Malin Köhlmark	

Suppleanter

Eva Hultman Keith
Tommy Cronholm
Göran Axelsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Anita Sjöblom Hultman	sammankallande
Jan Erik Fredros	

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Fastighetens tekniska status

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

Under slutet av året genomfördes en stamspolning som bräknas behövas vart 6-8:e år.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts under 2014 inför upphandling av ny underhållsplan.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2013 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2014 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 167 868 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 47 904 kronor, för markanläggning, vilken har aktiverats på fastigheten.

Under året har ett antal försäljningar skett vilket tillsammans med omläggningar av lån och annat föranlett sedvanligt pappersarbete liksom möten med NCC om slutförande av de åtaganden som styrelsen anser att de är ansvariga för.

Arbetet med uteplatsen kom igång och slutfördes under våren. Stort tack till alla frivilliga som hjälpte till med vattning och rensning av ogräs under året. Arbeten med förebyggande åtgärder pga tidigare inbrott har pågått under året.

Ett rejält brandsäkert dokumentskåp har införskaffats för att säkerställa föreningens originalhandlingar vilket vi är skyldiga att göra enligt lag.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har utförts under året enligt branddokumentationen.

Ytterligare radonmätning utfördes under året och denna gång med godkänt resultat i den lägenhet som tidigare haft lite för högt värde.

Mycket arbete har lagts ner på att försöka justera dörrar för att få dessa att låta mindre.

Kontakter har tagits med leverantörer av alternativ värmeförsörjning om möjligheten att installera egen anläggning och offerter har begärts in. Arbetet pågår och kommer så småningom att presenteras för medlemmarna.

Hemsidan har förädlats och vi har lagt in ytterligare dokument både för styrelsen och övriga.

Vår- och höststädning genomfördes med hjälp av friska krafter från hjälpsamma medlemmar och till 2:a advent avnjöts traditionsenligt glöggmingel i entrén. Tack alla deltagande medlemmar!

Under våren kom nya regler för avskrivningar bland annat vilket medfört många frågor från medlemmar och ett stort arbete med att försöka ta reda på vad som egentligen bestämts och vad detta medför för oss i vår förening. Klart är att det inte längre är tillåtet med så kallade progressiva avskrivningar så vår ursprungliga 80-åriga progressiva avskrivningsplan är numera uppdaterad enligt nu gällande regler vilket framöver kommer att ge redovisningstekniska förluster. Kassaflödet är dock fortsatt positivt och avgifterna ser ut att kunna hållas på samma nivå ett tag framöver.

För 2015 är det först och främst uppföljning av stamspolning och OVK som utfördes under 2014 samt de övriga årliga återkommande uppgifterna.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelse skett. Föreningen har under året inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

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

Föreningen hade vid årets slut 65 (65) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighetsskötseln har utförts av Sjödalens Bygg- och fastighetsservice AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår även Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 936	2 933	2 897	2 907
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-684	420	309	475
Soliditet (%)	83,5	83,6	83,4	83,3
Kassalikviditet (%)	284,1	272,2	245,0	230,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	150	150	150	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	750	600	450	300
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	700	700	700	700
Lån kronor per kvm bostadsyta	6 554	6 594	6 669	6 704

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 853 882
årets förlust	-684 220
	1 169 662

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	78 000
i ny räkning överföres	1 091 662
	1 169 662

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 935 637	2 933 228
Övriga rörelseintäkter		660	3 080
Summa rörelseintäkter		2 936 297	2 936 308
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4	-1 609 088	-1 528 008
Övriga externa kostnader	5	-149 670	-134 727
Personalkostnader	6	-45 517	-47 752
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 337 744	-183 410
Summa rörelsekostnader		-3 142 019	-1 893 898
Rörelseresultat		-205 722	1 042 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 560	40 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 058	-662 943
Summa finansiella poster		-478 498	-622 811
Resultat efter finansiella poster		-684 220	419 599
Resultat före skatt		-684 220	419 599
Årets resultat		-684 220	419 599

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	151 999 832	153 289 672
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		500	0
Övriga fordringar	8	1 059 614	1 548 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	155 377	145 771
Summa kortfristiga fordringar		1 215 491	1 693 825
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 137 204	2 109 111
Summa omsättningstillgångar		4 352 695	3 802 936
SUMMA TILLGÅNGAR		156 352 527	157 092 608

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 710 000	128 710 000
Fond för yttre underhåll		750 000	600 000
Summa bundet eget kapital		129 460 000	129 310 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 853 882	1 584 282
Årets resultat	11	-684 220	419 599
Summa fritt eget kapital		1 169 662	2 003 881
Summa eget kapital		130 629 662	131 313 881
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 190 820	24 381 402
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		190 582	146 932
Leverantörsskulder		118 673	36 699
Övriga skulder		894 610	894 610
Skatteskulder		4 147	0
Övriga skulder	13	9	11 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	324 024	307 895
Summa kortfristiga skulder		1 532 045	1 397 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 352 527	157 092 608
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		25 300 000	25 300 000
Summa ställda säkerheter		25 300 000	25 300 000
Ansvarsförbindelser		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 äsatts värdeår 2008.

Fastigheten är beskattad med halv avgift t.o.m 2018, därefter med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 fond för planenligt 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 ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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
Hysesintäkter garage och p-platser	298 800	298 800
Hysesintäkter övriga	35 000	35 000
Årsavgifter bostäder	2 603 928	2 603 928
Hysesbortfall ./.	-10 000	-4 500
Debiterade avgifter	7 909	0
Övriga ersättningar och intäkter	660	3 080
	2 936 297	2 936 308

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	167 868	109 950
	167 868	109 950

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	168 288	163 860
Obligatorisk ventilationskontroll	19 000	0
Besiktning / Serviceavtal	70 189	66 409
Yttre skötsel / Snöröjning	0	25 864
Fastighetsel	79 510	84 641
Uppvärmning	287 472	310 848
Vatten	68 530	72 701
Sophämtning	31 479	37 576
Fastighetsförsäkring	22 960	21 363
Självrisk/reparation försäkringsskador	27 820	504
Avgälder, arrenden och avgifter	483 000	483 000
Kabel-TV / Internet	152 118	151 292
Arvode teknisk förvaltning	4 080	0
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	26 774	0
	1 441 220	1 418 058

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	17 309	13 347
Revisionsarvode	17 750	20 375
Förvaltningsarvode	66 456	64 644
Övriga externa tjänster/kostnader	16 430	33 490
Övriga förbrukningsinventarier/material	31 725	2 871
	149 670	134 727

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	37 500	39 000
Sociala avgifter	8 017	8 752
	45 517	47 752

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 960 000	153 960 000
Markanläggningar	47 904	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 007 904	153 960 000
Ingående avskrivningar	-670 328	-492 418
Årets avskrivningar	-1 337 744	-177 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 008 072	-670 328
Utgående redovisat värde	151 999 832	153 289 672
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	23 200 000	23 200 000
	76 200 000	76 200 000
Bokfört värde byggnader och tomträtt	151 999 832	153 289 672
	151 999 832	153 289 672

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	0	86
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 059 614	1 547 968
	1 059 614	1 548 054

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 920	7 120
Upplupna ränteintäkter	9 084	3 340
Förutbetald kabel-TV	11 923	12 677
Förutbetald vattenavgift	0	1 884
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 450	120 750
	155 377	145 771

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 799 953	48 910 047	600 000	1 584 282	419 599
Disposition av föregående års resultat:			150 000	269 599	-419 599
Årets resultat					-684 220
Belopp vid årets utgång	79 799 953	48 910 047	750 000	1 853 881	-684 220

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 150 000/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-684 220	419 599
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 337 744	183 410
Likviditet från resultatet	653 524	603 009
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	478 334	-247 127
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	-488 354	238 758
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	91 070	-51 424
Likviditet från rörelsekapitalet	81 050	-59 793
Akkumulerad likviditet från rörelsen	734 574	543 216
Förändring depositioner	0	-1 300
Investeringar	-47 904	
Amortering lån	-146 932	-279 248
Likviditet från investeringar och lån	-194 836	-280 548
Årets kassaflöde	539 738	262 668
Likvida medel		
Kassa och bank	3 137 204	2 109 111
Avräkning ISS Facility Services AB	1 059 614	1 547 968
Likvida medel vid årets slut	4 196 818	3 657 079

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 %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,710	2016-08-25	6 325 000	6 325 000
SEB Bolån AB	1,49	2015-09-28	6 325 000	6 325 000
SEB Bolån AB	1,74	2017-09-28	6 185 376	6 185 376
SEB Bolån AB	1,94	2018-09-28	5 546 026	5 692 958
			24 381 402	24 528 334
Kortfristig del av långfristig skuld			-190 582	-146 932

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 400 000 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	0	6 450
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	4 739
Övriga skulder	9	0
	9	11 189

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	21 000	0
Upplupna sociala avgifter	4 582	0
Upplupna räntekostnader	19 934	30 249
Förskottsbetalda hyror och avgifter	197 771	187 687
Upplupna driftskostnader	0	4 693
Upplupna avtalskostnader	0	16 030
Upplupna vatten avgifter	15 870	0
Upplupna uppvärmningskostnader	38 911	32 412
Upplupna elavgifter	5 957	8 103
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 721
	324 025	307 895

Bromma den 30 april 2015


Anders Josefsson


Rolf Martinell


Bengt Fahlstedt


Karin Olsson


Malin Köhlmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2015


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brommahöjden, org. nr 769614-2236

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brommahöjden för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brommahöjden för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-05-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor