

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Väktaren 17

Org.nr. 769609-1508

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

BRF Vaktaren 17

Org.nr. 769609-1508

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-12-20. Föreningens fastighet är belägen vid Fridhemsplan under adress S:t Eriksgatan 29 i Stockholm.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelse:

För tid före 2014-05-12

Johan Ljung	Ledamot och ordförande
Oliver Mohseni	Ledamot
Jesper Ingemarsson	Ledamot
Jonas Myrström	Ledamot
Vincent Alston	Ledamot
Liisa Aalto	Suppleant

Revisor:

Markus Lilldalen, auktoriserad revisor, Mazars Revisionsbyrå

Valberedning:

Per-Olof Waldow och Nadja Goliath

Vi ordinarie föreningsstämman, som avhölls 2014-05-12, valdes fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma och efter styrelsens konstituerande, följande:

Styrelse

Johan Ljung	Ledamot och ordf	till 2016
Oliver Mohseni	Ledamot	till 2016
Liisa Aalto	Ledamot	till 2016
Jonas Myrström	Ledamot	till 2016
Vincent Alston	Ledamot	till 2015
Jesper Ingemarsson	Suppleant	till 2015

Revisor:

Markus Lilldalen, auktoriserad revisor, Grant Thornton

Valberedning:

Åsa Klang och Olof Kullinger

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden och därutöver kontinuerlig kontakt i diverse föreningsangelägenheter.

Styrelsen har gjort 5 stycken medlemsutskick per e-post.

Förenings-och medlemsfrågor

Föreningen är ur skattesynpunkt en oäkta bostadsrättsförening med 30 medlemmar per 2014-12-31

Under året har 2 lägenheter bytt ägare, varav den ene avser omvandling av 1 hyresrätt till bostadsrätt och de nya ägarna hälsas välkomna i föreningen.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början,	28
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	30

Enl. stadgarna har varje lägenhet endast en röst, oaktat antalet medlemmar.

Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-11-10

Föreningen är medlem hos Fastighetsägarna

Fastigheten

Den tekniska förvaltningen inkl. städning har utförts av anlita d entreprenör enl. avtal.

Byggnaden uppfördes åren 1935-36 med tomtareal om 762 kvm och omfattas av 21 bostadslägenheter, varav 20 är bostadsrätter och 1 hyresrätt samt 2 uthyrningslokaler. Bostadsarea 1316 kvm och lokalarea 1436 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret med tillägg för styrelseansvar.

Lokalerna löper med indexerad marknadsmässig hyra.

OVK-besiktning är utförd och godkänd

Obligatorisk energiinventering och energideklaration har utförts.

Lokal: 122 kvm med 1 hyresgäst avtal till 2018-09-30

Butik o lager: 1314 kvm med 1 hyresgäst, avtal till 2017-12-31

Bostadsrätter: 20 lägenheter

Hyresrätt: 1 lägenhet

Total yta: 2 752,5 kvm

Väsentliga händelser under året

Renovering av fönster

Rengöring av ventilationskanaler

Befintliga luftintag har ersatts med luftdon bakom radiatorer för bättre ventilation och ljudmiljö

Planerade arbeten under 2015 och framledes

Ytterligare renoveringar/åtgärder planeras fortlöpande de närmaste åren för att ge medlemmarna förhöjda värden, såsom bättre trivsel och boendemiljö samt för att förbättra attraktionen att bo i huset.

Ekonomi och administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Alf Persson, Juristbyrå Juridikon, enl. förvaltningsavtal

Låneskulden har sänkts genom extra amortering med 4 500 000 kronor, efter försäljning av den omvandlade hyresrätten.

Avgiften för bostadsrätterna sänktes med 30 % från 120701. Oförändrad 2013 och ytterligare sänkning med 20 % från 140701.

Hyran för hyresrätten har justerats enl. ramavtal mellan Hyresgästförening och Fastighetsägarna

Lokalerna är fullt uthyrda, se uppgift under fastigheten.

Styrelsen för en löpande dialog om hur boendekostnaden kan sänkas ytterligare för de boende alternativt skapa mervärde genom investeringar i huset.

Flerårsjämförelse*

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 371 837	3 470 397	3 497 936	3 448 926	3 414 634
Res. efter finansiella poster	-66 216	400 297	314 489	-257 149	279 924
Res. i % av nettoomsättningen	-1,96	11,53	8,99	-7,45	8,19
Balansomslutning	57 868 815	57 771 024	58 317 928	58 140 200	58 595 277
Soliditet (%)	58,85	50,91	49,81	49,42	49,48
Snittavgift per kvm	133				

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	2 228 288
årets förlust	<u>-66 216</u>
	2 162 072

Styrelsen föreslår att

till yttre rep fonden avsättes

i ny räkning överföres

	141 000
	<u>2 021 072</u>
	2 162 072

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

BRF Vaktaren 17

Org.nr. 769609-1508

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		3 371 837	3 470 397
		<hr/> 3 371 837	<hr/> 3 470 397
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-2 054 893	-1 401 474
Övriga externa kostnader	1	-172 923	-151 133
Personalkostnader	2	-122 748	-120 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-565 638	-569 589
		<hr/> -2 916 202	<hr/> -2 242 457
Rörelseresultat		455 635	1 227 940
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 602	9 049
Räntekostnader och liknande resultatposter		-525 453	-836 692
		<hr/> -521 851	<hr/> -827 643
Resultat efter finansiella poster		-66 216	400 297
Bokslutsdispositioner			
Avsättningar, fonder balkong och öppna spisar		0	-35 192
		<hr/> 0	<hr/> -35 192
Resultat före skatt		-66 216	365 105
Årets resultat		<hr/> -66 216	<hr/> 365 105

BRF Vaktaren 17

Org.nr. 769609-1508

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	55 526 909	55 829 703
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>0</u>	<u>3 984</u>
		55 526 909	55 833 687
Summa anläggningstillgångar		55 526 909	55 833 687
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 257
Övriga fordringar		323	663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>46 627</u>	<u>35 969</u>
		46 950	37 889
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		<u>335 413</u>	<u>333 437</u>
		335 413	333 437
Kassa och bank		1 959 543	1 566 011
Summa omsättningstillgångar		2 341 906	1 937 337
SUMMA TILLGÅNGAR		57 868 815	57 771 024

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	23 018 530	21 586 915
Upplåtelseavgifter	7 039 249	3 763 384
Yttre rep. fond	936 000	795 000
Kapitaltillskott	901 505	901 505
	<u>31 895 284</u>	<u>27 046 804</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	2 228 288	2 004 183
Årets resultat	-66 216	365 105
	<u>2 162 072</u>	<u>2 369 288</u>

Summa eget kapital

34 057 356 29 416 092

Avsättningar

Underhållsfond, balkonger	30 094	22 262
Underhållsfond, öppna spisar	17 823	12 930
Summa avsättningar	<u>47 917</u>	<u>35 192</u>

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut	22 750 000	27 250 000
Summa långfristiga skulder	<u>22 750 000</u>	<u>27 250 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	130 405	119 207
Aktuell skatteskuld	16 250	4 103
Övriga skulder	31 469	83 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	835 418	862 623
Summa kortfristiga skulder	<u>1 013 542</u>	<u>1 069 740</u>

7

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 868 815 **57 771 024**

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	<u>35 500 000</u>	<u>35 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>35 500 000</u>	<u>35 500 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

BRF Våktaren 17

Org.nr. 769609-1508

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången detta år, vilket innebär en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående året.

Avskrivningar: Byggnad: 1 %

Renovering och värdehöj. förbättringar: 2 %

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Ersättning till revisorer	2014	2013
<i>Revisionsorganet 1</i>		
Revisionsuppdrag, kostnadsfört	17 464	13 440
	<hr/> 17 464	<hr/> 13 440

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 2 Personal	2014	2013
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Arvoden	93 000	91 500
Sociala kostnader	29 748	28 761
Summa styrelse och övriga	<hr/> 122 748	<hr/> 120 261

Not 3 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	59 166 778	58 830 778
Årets värdehöjande renoveringar	258 860	336 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> 59 425 638	<hr/> 59 166 778
Ingående avskrivningar	-3 337 075	-2 780 237
Årets avskrivningar	-561 654	-556 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	<hr/> -3 898 729	<hr/> -3 337 075

Utgående redovisat värde	55 526 909	55 829 703
Redovisat värde byggnader	40 153 709	40 456 503
Redovisat värde mark	15 373 200	15 373 200
	<u>55 526 909</u>	<u>55 829 703</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år på ursprungliga anskaffningsvärdet 31 903 215
Avskrivningar på renoveringar har gjorts över 50år eller 2 %.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	50 600 000	50 600 000
varav byggnader:	26 800 000	26 800 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

2014-12-31

2013-12-31

Ingående anskaffningsvärde	127 515	127 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 515	127 515
Ingående avskrivningar	-123 531	-110 780
Årets avskrivningar	-3 984	-12 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-127 515</u>	<u>-123 531</u>
Utgående redovisat värde	0	3 984

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år. Årets nedskrivning på hela restvärdet.

Not 5 Eget kapital

	Insatskapital	Uppl. avgifter	Kapitaltillskott	Fonder	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	21 586 915	3 763 384	901 505	830 192	2 004 183
Fonder för balkonger o öppna spisar	0	0	0	12 725	0
	0	0	0	0	0
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				141 000	224 105
Upplåten bostadsrätt	1 431 615	3 275 865	0	0	0
Årets resultat/förlust					-66 216
Belopp vid årets utgång	<u>23 018 530</u>	<u>7 039 249</u>	<u>901 505</u>	<u>983 917</u>	<u>2 162 072</u>

Not 6 Långfristiga skulder

2014-12-31

2013-12-31

Lån Kreditinstitut	22 750 000	27 250 000
	<u>22 750 000</u>	<u>27 250 000</u>

Banklån totalt 4 lån samtliga löper med rörlig 90-dagars ränta

Skuldbelopp	5 000 000	ränta 1,262%	per 141231
Skuldbelopp	7 250 000	ränta 1,262%	per 141231
Skuldbelopp	7 500 000	ränta 1,262%	per 141231
Skuldbelopp	3 000 000	ränta 1,271%	per 141231

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31

2013-12-31

Uppl. utgiftsräntor	5 573	33 101
Förutbet årsavgifter	12 189	20 682
Förutbet bostadshyror	5 042	12 481

Förutbet lokalhyror	706 197	704 367
Övr uppl drifts-och administrativa kostnader	106 417	91 992
	<u>835 418</u>	<u>862 623</u>

Not 8 Likvida medel	2014-12-31	2013-12-31
Kassa och bank	952 743	1 260 838
Kortfristiga placeringar, likviditetsinvest-konto	335 413	333 437
Placeringskontor	1 006 800	305 173
	<u>2 294 956</u>	<u>1 899 448</u>

STOCKHOLM 2015-03-19

Johan Ljung

Oliver Mohseni

Jonas Myrström

Vincent Alston

Liisa Alto

Min revisionsberättelse har lämnats den april 2015

Markus Lilldalen
Auktoriserad revisor