

Årsredovisning  
för  
Brf Körsbärsträdet 29

769604-4291

Räkenskapsåret

2014

*Ru Lu*  
*E Bl*

Styrelsen för Brf Körsbärsträdet 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 februari 2001.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Körsbärsträdet 29 i Stockholm den 15 november 2000.

Föreningens fastighet består av ett vinkelbyggt flerbostadshus i 7 våningar med totalt 69 bostadsrätter samt 2 lokaler. Den totala boytan är 3 524 kvm och lokalytan 85 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokvrå
35 st	1 rum och kök
1 st	2 rum och kokvrå
22 st	2 rum och kök
<u>5 st</u>	3 rum och kök
69 st	

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring via Allians Försäkringsmäklare AB. Föreningen har även tecknat en bostadsrättstilläggsförsäkring till alla medlemmar.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 217 kronor per lägenhet för 2014. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 73 23 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 591 000 kr och markvärdet är 41 632 000 kr. Värdeår är 1945.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31. Från och med 1 april 2015 sköts den ekonomiska förvaltningen av SBC.

✓

RJ Lec  
E BL

Teknisk förvaltning

Styrelsen svarar för fastighetsskötseln och städningen utförs av Markttjänst AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 16 oktober 2000.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 723 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2014 haft följande sammansättning:

Markellos Emanouilsson	Ordförande
Sonja Wendel	Vice ordförande, kassör
Pär Nilsson	Ledamot
Bo Lindberg	Ledamot
Maria Hägerstrand	Suppleant
Mattias Rönnberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie
Toressons Revisionsbyrå	
Toressons Revisionsbyrå	Suppelant

Valberedning

Oskar Ingemarsson, flyttat och avgått



*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen har under året beslutat att sälja akterna i Fastum UBC Förvaltning AB till SBC.  
Nytt avtal har tecknats med Markttjänst AB om städning.  
Programvara med avtal för egen kontroll har anskaffats från Fastighetsägarna.  
Avtal har tecknat med Dygnet AB för fastighetsjour och nytt avtal med Miele om service av tvättutrustning.

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Ny lysarmatur till anslagstavlan.  
Fasadputs reparerades på sina håll.  
Taket målades om.  
Värmeslingor installerades i stuprör.  
Stuprör som var i behov av reparation reparerades.  
Plåtfirma reparerade skorstenarna.  
Flertalet omstarter av hissen då den stått stilla många gånger.

Planerade underhåll under nästkommande år

Delvis omkakling av den stora tvättstugan.  
Vattenansamlingen i krypprunden undersöks.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 98 (103) medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 17 medlemmar utträtt ur föreningen vid 13 (16) överlåtelser skett. Snittpriset var 67 250 (64 361) kr/kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

*W*

*Ru ✓  
Kille  
Cw BI*

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 667	2 593	2 591	2 588	2 515
Resultat efter finansiella poster (tkr)	171	49	-288	-208	-2 200
Soliditet (%)	70,99	70,85	70,89	71,19	70,92
Skuldränta (%)	2,14	2,93	3,88	3,69	1,75
Fastighetslån kr/kvm	5 234	5 248	5 248	5 248	5 248
Årsavgifter kr/kvm	723	702	702	702	682

*Nyckeltalsdefinitioner*

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 531 293
årets vinst	170 748
	<b>-5 360 545</b>

behandlas så att  
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes  
i ny räkning överföres

202 000
-5 562 545
<b>-5 360 545</b>

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

*Handwritten signature*  
RL  
Lina E  
BL

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 666 773	2 593 399
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 666 773</b>	<b>2 593 399</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 417 325	-1 189 852
Övriga externa kostnader	3	-226 221	-238 984
Personalkostnader	4	-96 484	-101 905
Avskrivningar	5	-630 721	-633 974
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 370 751</b>	<b>-2 164 715</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>296 022</b>	<b>428 684</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	269 587	162 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 861	-541 969
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 274</b>	<b>-379 617</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>170 748</b>	<b>49 067</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>170 748</b>	<b>49 067</b>

K

*[Handwritten signature]*  
B.L.E

## Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	61 939 629	62 570 350
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 939 629</b>	<b>62 570 350</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	159 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>159 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 939 629</b>	<b>62 729 350</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	169
Övriga fordringar	9	3 272 088	2 386 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	99 259	90 285
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 371 347</b>	<b>2 477 279</b>

#### Summa omsättningstillgångar

3 371 347 2 477 279

### SUMMA TILLGÅNGAR

65 310 976 65 206 629

5

R  
E  
BL

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 127 714	51 127 714
Fond för yttre underhåll		599 962	397 962
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 727 676</b>	<b>51 525 676</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 531 293	-5 378 360
Årets resultat		170 748	49 067
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 360 545</b>	<b>-5 329 293</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 367 131</b>	<b>46 196 383</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	18 397 119	18 494 205
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 397 119</b>	<b>18 494 205</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	47 274	0
Leverantörsskulder		134 507	142 227
Skatteskulder		2 918	8 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	362 027	364 919
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>546 726</b>	<b>516 041</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 310 976</b>	<b>65 206 629</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar	28 096 000	28 096 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

W

En  
BL



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 /K2/  
*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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 ÅR
Fastighetsförbättringar	10-25 år


### Noter

#### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 549 077	2 474 868
Hyror lokaler	116 796	116 865
Övriga intäkter	900	1 667
	<b>2 666 773</b>	<b>2 593 400</b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Trädgårdsskötsel	4 012	4 567
Städning	59 872	90 640
Hyra av entrémattor	14 312	14 000
Serviceavtal	9 876	13 115
Hisskostnader, serviceavtal och besiktning	8 464	4 525
Besiktning rökgångar	15 981	0
Reparationer	29 492	45 746
Hissreparationer	7 881	3 632
Planerat underhåll: Renovering av tak	295 098	0
Planerat underhåll: Renovering av fasad	72 000	0
Planerat underhåll: Reparation avloppsläcka	0	45 126
Planerat underhåll: Uppklamring av avloppsstråk i kryppgrund	0	16 250
Fastighetsel	62 466	77 566
Värme	459 844	498 173
Vatten och avlopp	55 120	54 645
Avfallshantering	82 503	76 560

  
E. K. Y.  
Bj

Försäkringskostnader	69 009	70 498
Kabel-tv	15 044	15 031
Bredband	133 891	133 500
Förbrukningsinventarier, material - fastighetsskötsel	22 459	26 279
	<b>1 417 324</b>	<b>1 189 853</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	2014	2013
Fastighetskatt	12 230	12 230
Fastighetsavgift	83 973	83 490
Telefon och porto	9 289	9 003
Föreningsgemensamma kostnader	1 563	4 866
Revisionsarvode	17 250	17 250
Ekonomisk förvaltning	86 166	81 938
Bankkostnader	1 500	2 000
Medlemskap Bostadsrätterna	6 270	6 282
Hemsida	4 892	3 868
Övriga poster	3 088	18 056
	<b>226 221</b>	<b>238 983</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	2014	2013
Styrelsearvode	72 000	75 000
Övriga löner	4 000	2 350
Sociala avgifter	20 484	24 302
Bilersättning	0	253
	<b>96 484</b>	<b>101 905</b>

✓

*Handwritten signature and initials:*  
En  
BI

### Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	47 983 967	47 983 967
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 983 967</b>	<b>47 983 967</b>
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-6 203 617	-5 572 896
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 834 338</b>	<b>-6 203 617</b>
Redovisat värde mark	20 790 000	20 790 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>20 790 000</b>	<b>20 790 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>61 939 629</b>	<b>62 570 350</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 591 000	31 591 000
Taxeringsvärden mark	41 632 000	41 632 000
	<b>73 223 000</b>	<b>73 223 000</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014	2013
Ränteintäkter	4 587	3 352
Resultat vid försäljningar/erhållna aktier	265 000	159 000
	<b>269 587</b>	<b>162 352</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 759	22 759
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 759</b>	<b>22 759</b>
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-22 759	-19 506
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-3 253</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*b*

*PK*  
*Er* *11.1*  
*B2*

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	0	159 000
	0	159 000

106 st aktier sålda 2014-11-25.

### Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	0	9 943
Skattekonto	3 319	4 321
Avräkningskonto förvaltare	3 268 769	2 372 561
	3 272 088	2 386 825

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	22 444	24 122
Hisservice	2 388	2 318
Bredband	33 375	33 375
Kabel-tv	3 753	3 761
Medlemskap Bostadsrätterna	6 270	0
Ekonomisk förvaltning	24 141	22 329
Fastighetsägarna, egenkontroll	6 888	0
Hemsida	0	917
Vatten och avlopp	0	3 463
	99 259	90 285

  
Er  
BL

### Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 689 717	4 437 997	397 962	-5 378 360	49 067
Disposition av föregående års resultat:			202 000	-152 933	-49 067
Årets resultat					170 748
Belopp vid årets utgång	46 689 717	4 437 997	599 962	-5 531 293	170 748

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	1,58	3 mån	8 975 760	9 000 000
SBAB	1,58	3 mån	9 468 633	9 494 205
Avgår kortfristig del			-47 274	0
			18 397 119	18 494 205

Förfaller senare än 5 år: 18 197 tkr.

Båda lånen har i februari 2015 flyttats till Handelsbanken med följande villkor:

6 494 205 kronor bundet till 2020-01-30 med 1,80 % ränta.

12 000 000 kronor bundet till 2019-01-30 med 1,57 % ränta.

6

  
BL

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	24 285	42 999
Styrelsearvoden	11 000	0
Sociala avgifter	3 456	0
Fjärrvärme	72 442	65 387
Fastighetsel	5 141	7 971
Vatten och avlopp	4 267	0
Reparationer	3 309	0
Städning	4 425	0
Revision	18 000	17 500
Förutbetalda avgifter och hyror	215 702	231 062
	362 027	364 919

Stockholm 17/5-2015



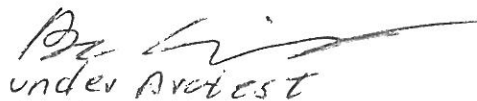
Markellos Emanouilsson



Sonja Wendel

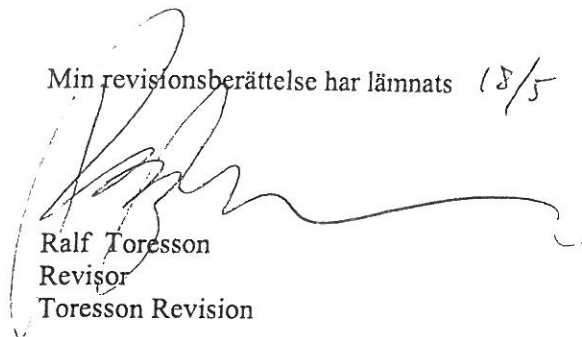


Pär Nilsson



Bo Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats 18/5 2015



Ralf Toresson

Revisor

Toresson Revision

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Körsbärsträdet 29, org.nr 769604-4291.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Körsbärsträdet 29 för räkenskapsåret 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att jag 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av BRF Körsbärsträdet 29 ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Körsbärsträdet 29 för räkenskapsåret 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

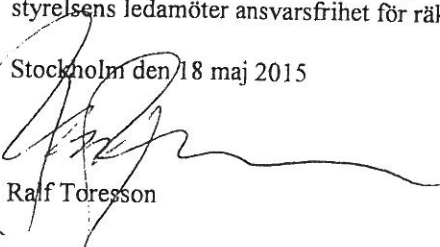
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 18 maj 2015

  
Ralf Toresson