

ÅRSREDOVISNING

för

TRÄDGÅRDSMÄSTAREN JOHANNELUND

Org. nr. 769624-9361

ÅR 2014

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2012-06-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-10 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Stockholm Lövräfsan 2
Adress: Rabattvägen 42-44, 162 43 Vällingby

Föreningen är medlem i samfälligheten:
Stockholm Gräsklipparen GA:1. Parkeringar, andel 6,97 %
Stockholm Gräsklipparen GA:2. Avfallshantering, andel 6,92 %
Stockholm Gräsklipparen GA:3. Grönytor, andel 4,48 %

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2014

Ordinarie:

Christer Leuf	Ordförande
Erik Barkman	Ledamot
Philip Wikberg	Ledamot
Svante Johansson	Ledamot
Gunnar Sommestad	Ledamot

Suppleanter:

Mikael Elfving
Göran Johansson
Jessica Lindau
Nils Lindqvist

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2014

Ordinarie:

Christer Leuf	Ordförande
Erik Barkman	Ledamot
Svante Johansson	Ledamot
Gunnar Sommestad	Ledamot
Malin Skille	Ledamot

Suppleanter:

Göran Johansson
Jessica Lindau
Christina Kurba Sundström

Styrelsen extra föreningsstämma den 20 november 2014

Ordinarie:

Christer Leuf	Ordförande
Erik Barkman	Ledamot
Gunnar Sommestad	Ledamot
Jessica Lindau	Ledamot
Malin Skille	Ledamot

Suppleanter:

Susanna Kanrell
Agni Gelasaki
Adam Kempe Lundin
Joachim Balawneh

Gunnar Sommestad avgick från styrelsen den 30 november 2014.



Trädgårdsmästaren Johannelund
769624-9361

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Sund Affärsbyrå

Bo Eric Svensson

Auktoriserad revisor

Valberedning

Pirjo Katisko

Sammanställande

Sofia Arenvall

Ordinarie föreningsstämman hölls den 10 juni 2014.

Extra föreningsstämman hölls den 20 november 2014. Vid stämman beslutades om ändringar av stadgar, första dragningen. Andra dragningen kommer ske på föreningsstämman 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Lövräfsan 2

Nybyggnadsår och värdeår är 2013

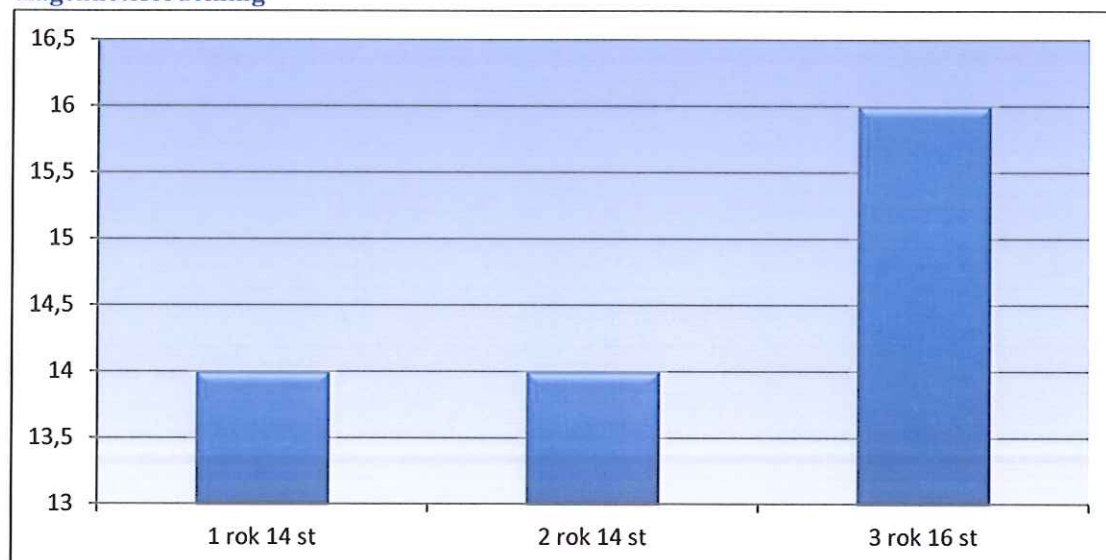
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	44 200 000	11 200 000
Varav byggnader:	30 000 000	0
Varav mark:	14 200 000	11 200 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

På fastigheten finns 2 stycken punkthus med vardera 22 bostadslägenheter med gemensam gårdshus innehållande tvättstuga och undercentral, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Bostäderna är 1-3 rok, alla med egen balkong eller uteplats, i storlekarna 37,5 kvm, 59,5 kvm och 69,5 kvm. Den totala boytan uppgår till 2 470 kvm.



Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	A.S Underhåll
Städning	A.S Underhåll
Markskötsel	A.S Underhåll & Svensk Markservice
Hissavtal	Kone
Tv/Bredband	TeliaSonera
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm vatten
Sophämtning	Johanneslund-Lövsta allé Samfällighet
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

4

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

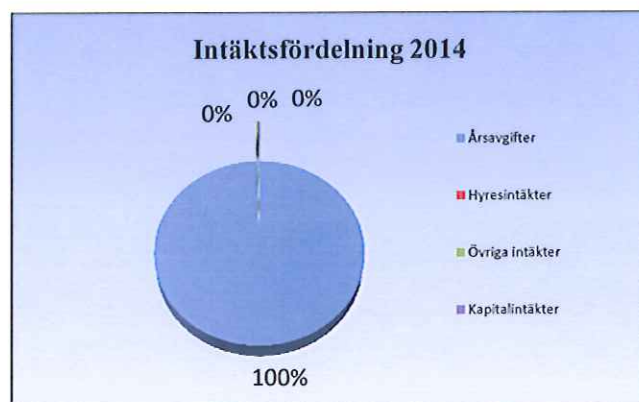
Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader. Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

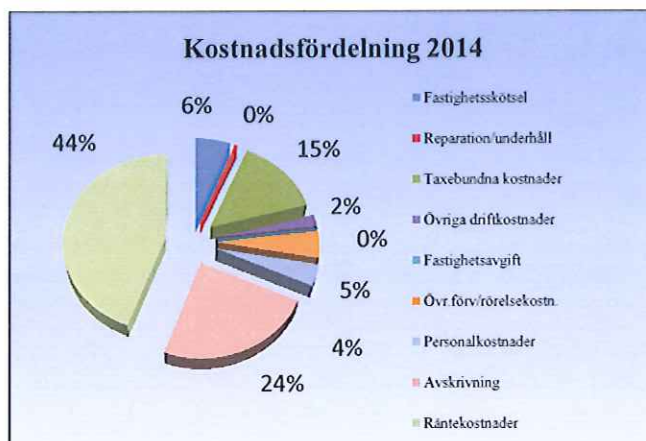
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014	2013
Intäkter	1 487 831	0
Driftkostnader	-472 673	0
Kapitalkostnader	-761 248	0
Slitagekostnader	-61 750	0
	192 160	0



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 482
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	4
Kapitalintäkter	1
Summa	1 488

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	87
Reparation/underhåll	7
Taxebundna kostnader	216
Övriga driftkostnader	32
Fastighetsavgift	0
Övr.förv/rörelsekostn.	73
Personalkostnader	58
Avskrivning	353
Räntekostnader	661
Summa	1 487



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 25 kr/kvm (=62 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 70 stycken. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	1 110
	1 110
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	61 750
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	0
i ny räkning överföres	-60 640
	1 110

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



RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 481 940	0
Övriga rörelseintäkter	2	4 440	0
Summa rörelseintäkter mm		1 486 380	0
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-87 182	0
Reparationer	4	-7 004	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-215 755	0
Övriga driftkostnader	6	-31 734	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-72 647	0
Personalkostnader	8	-58 351	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-352 800	0
Summa rörelsekostnader		-825 473	0
Rörelseresultat		660 907	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 451	0
Räntekostnader		-661 248	0
Resultat efter finansiella poster		1 110	0
Årets resultat		1 110	0

[Signature]

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

93 727 200

94 080 000

93 727 200

94 080 000

Summa anläggningstillgångar

93 727 200

94 080 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

8 574

0

Övriga fordringar

0

100 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

8 834

0

17 408

100 000

Kassa och bank

11

657 685

0

Summa omsättningstillgångar

675 093

100 000

SUMMA TILLGÅNGAR

94 402 293

94 180 000



BALANSRÄKNINGAR Not 2014-12-31 2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 000 000	40 000 000
Upplåtelseavgifter		24 180 000	24 180 000
Summa bundet eget kapital		64 180 000	64 180 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		1 110	0
Summa fritt eget kapital		1 110	0
Summa eget kapital		64 181 110	64 180 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	29 850 000	0
Summa långfristiga skulder		29 850 000	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	30 000 000
Leverantörsskulder		35 148	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	336 035	0
Summa kortfristiga skulder		371 183	30 000 000
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		94 402 293	94 180 000

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	0,67%	0,0%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.



UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 481 940	0
		1 481 940	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 440	0
		4 440	0
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	32 062	0
	Städ	28 464	0
	Hisservice	8 370	0
	Marskötsel	14 176	0
	Förbrukningsmaterial	4 111	0
		87 182	0
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation installationer	5 679	0
	Reparation värmeinstallationer	1 325	0
		7 004	0
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	95 404	0
	Fjärrvärme	61 240	0
	Vatten	40 514	0
	Sophämtning	18 597	0
		215 755	0
Not 6	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	17 667	0
	Tv/Bredband	14 067	0
		31 734	0
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Revisionsarvode	15 000	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	41 250	0
	Övriga externa tjänster	11 262	0
	Övriga omkostnader	5 135	0
		72 647	0

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
	<i>Sund Affärsbyrå</i>		
	Revisionsuppdrag	15 000	0
		15 000	0
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.			
Not 8	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	44 400	0
	Arbetsgivaravgifter	13 951	0
		58 351	0
Not 9	Byggnader och mark	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	94 080 000	0
	Årets anskaffningsvärde	0	94 080 000
	Omföring markvärde	-23 520 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 560 000	94 080 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-352 800	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-352 800	0
	Mark		
	Omföring markvärde	23 520 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 520 000	0
	Utgående planenligt restvärde	93 727 200	94 080 000
	Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	0
	Taxeringsvärden mark	14 200 000	11 200 000
		44 200 000	11 200 000
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
	Försäkring	8 834	0
		8 834	0

Not 11	Likvida medel	2014	2013
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	1 110	0
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	352 800	0
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	353 910	0
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	82 592	0
	Förändring av kortfristiga skulder	371 183	0
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	807 685	0
	Finansieringsverksamheten		
	Ny upptagning av lån	29 850 000	0
	Förändring byggnadskreditiv	-30 000 000	0
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	0
	Årets kassaflöde	657 685	0
	Likvida medel vid årets slut	657 685	0

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	40 000 000	0	40 000 000
Upplåtelseavgifter	24 180 000	0	24 180 000
Årets resultat	0	1 110	1 110
* Avsättning enligt stämmobeslut		0	0

Not 13	Skulder till kreditinstitut	2014	2013
	Bank	%-sats	Villkorsändring
	Swedbank	2,48%	2015-02-21
			9 850 000
	Swedbank	2,93%	2017-02-21
			10 000 000
	Swedbank	3,42%	2019-02-21
			10 000 000
			29 850 000
			0

Årets amortering uppgår till ca 100 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 200 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 29 050 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	137 461	0
Räntekostnader	80 600	0
Styrelsearvode	44 400	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	13 951	0
Revisionsarvode	15 000	0
Fjärrvärme	19 114	0
El	11 436	0
Vatten	7 347	0
Fastighetskötsel	3 563	0
Städ	3 163	0
	336 035	0

Stockholm den 5 maj 2015

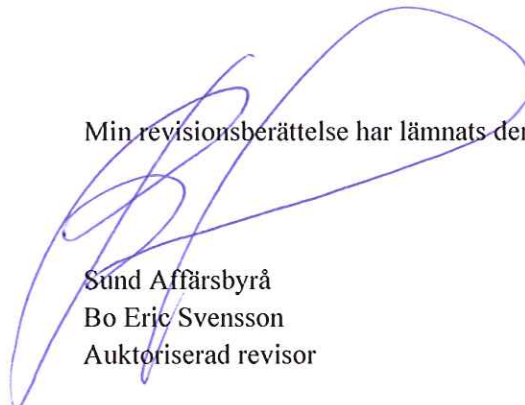

Christer Leuf
Ordförande


Erik Barkman
Ledamot


Malin Skille
Ledamot


Jessica Lindau
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2015


Sund Affärsbyrå
Bo Eric Svensson
Auktoriserad revisor