

Årsredovisning för

Brf Mandolinen i Åkersberga

769621-2872

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mandolinen i Åkersberga, 769621-2872 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2010-03-13 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta registrerad hos Bolagsverket 2010-03-30, föreningens stadgar registrerades 2010-03-30. Nytt registreringsbevis utfärdades 2014-10-24. Ekonomisk plan registrerades 2012-04-23.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Österåker Berga 6:636 2011-05-02. Fastigheten består av 1 byggnad med 29 lgh. Total BOA 2074 m². Totalentreprenadavtal tecknades med Peab Bostad AB 2011-04-11. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa fram till 2015-04-30. Av bostadsrättsföreningens 29 lägenheter var 29 tecknade med upplåtelseavtal vid årets utgång.

Servitut

Ett servitut har upprättats mellan bostadsrättsföreningens fastighet och fastigheten Berga 6:641 beträffande kulvert för försörjning av vatten, fjärrvärme samt Tele, TV och datakommunikation.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Fastigheten planeras att ingå i en gemensamhetsanläggning med samtliga föreningar inom området för vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar, lekplatser och parkeringsplatser. Föreningens andel beräknas via förättning. Utvändiga biluppställningsplatser ingår i gemensamhetsanläggningen för hela området Berga 6:559 m.fl. Platserna har fördelats av samfälligheten till respektive förening. Bostadsrättsföreningen har 26 tilldelade platser.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman 2014-05-07:

Stig Lindeberg	Ordförande	
Gisela Strand	Ledamot	
Tilly Söderström	Ledamot	
Kjell Petersson	Ledamot	
Hussein Ali	Ledamot	Fram till 2014-10-24
Eva Nilsson	Suppleant	
Ingrid Pålsson	Suppleant	

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har under 2014 haft 5 protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande, samt ett extra styrelsemöte. Ordinarie föreningsstämma avseenden föregående räkenskapsår hölls 2014-05-07.

Under hösten har ledamot Hussein Ali av sagt sitt styrelseuppdrag med omedelbar verkan av personliga skäl, även ledamot Kjell Petersson låter meddela att han ej låter sig bli omvald på nästa föreningsstämma och lämnar sin plats till förfogande.

Under räkenskapsåret 2014 har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB under 2014. Bostadsrättsföreningen har tecknat ett nytt avtal med HSB för ekonomisk förvaltning från 2015-01-01 till 2015-12-31.

Årsavgifter

Årsavgiften för 2015 kommer att lämnas oförändrad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 38 medlemmar. Under året har 7 lgh överlåtit, 7 medlemmar har utträtt och 7 medlemmar har beviljats medlemskap.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avtalet med R&M Fastighetsservice sades upp och ett nytt avtalsunderlag togs fram av styrelsen. Möte ordnades med R&M Fastighetsservice för att diskutera framtida avtal. Nytt avtal tecknades med R&M Fastighetsservice som löper på ett år i taget.

Storstädning beställdes av styrelsen för samtliga trappor och trapplan samt väggar av R&M Fastighetsservice och utfördes med start den 10/11 2014 då alla golvytor maskinskurades. Den 11 samt 12/11 2014 vaxades sedan dessa ytor under sen kvällstid.

Ombyggnation av rördragningar samt inskaffande av en helt ny värmeanläggning för fjärrvärmens har installerats i grannfastigheten på Dansbanevägen 5. Nu är vår fastighet självförsörjande vad gäller värme och vatten.

Arbetet fortskrider vad beträffar nedsäkring av husets el där Peab och deras underleverantörer inte följt den upphandling vi varit överens om tidigare. Sist ut för målning av våra parkeringsytor var vi i Mandolinen, Peab utförde jobbet den 31/10 2014.

Parkeringen har blivit asfalterad samt el till motorvärmare har anslutits till respektive parkeringsplats. Efter påpekande att några P rutor gjorts för smala har man låtit asfaltera ut dessa till fullvärdiga P rutor.

Då alla i fastigheten sop-sorterar så bra, genom att separera glas, metall, plast emballage samt matavfall från övriga hushållssopor så togs beslut under året att vi kan gå ner i storlek på hushålls kärlet, detta medför en mindre kostnad för oss och i dag slipper vi den fördubblade renhållningsavgiften från Roslagsvatten.

Anmodan om radonmätning har inkommit till styrelsen från kommunen och miljöförvaltningen. Styrelsen kontaktade omedelbart ett auktoriserat företag som sänt ut radondosor samt instruktioner för att utföra det korrekt. Mätningen pågick i 2 månader och avslutades den 11 januari 2015. Protokoll har sänts in till in till Miljöförvaltningen i kommunhuset som krävt in uppgifterna från oss.

För att sköta de allmänna områdena runt våra och de övrigas hus så har det bildats en styrelse för samfällighetsförening. Dess uppgift är att bland annat ordna med snöröjning, halkbekämpning, sopning samt att buskar och att växter sköts. I dagsläget har vi två representanter från styrelsen som representanter i samfälligheten.

Styrelsens har efter klagomål från boende i vår fastighet sänt en motion till samfälligheten där det klagas på den biltrafik som sker in på gården och barnens lekytor. En begäran om att uppföra en låsbar bom utanför vår miljöstation har skickats in.

2 års garantibesiktningen av vår fastighet genomfördes den 6 samt 7 november 2014. Det var fastigheten i sin helhet som gicks igenom från yttertak, krypvindar, trapphus, hissen och lägenheter, rörinstallationer, ventilation rördragningar och kanaler. Även ytterområden gräsytor mm besiktigades vid detta tillfälle som styrelsen deltog i och bevakade. Vi hade tillträde till samtliga lägenheter i fastigheten och detta berömdes av besiktningsförrättaren. Brister som hittades har sedan rättats till med prioritering för en evakueringsfläkt på taket som ej fungerade riktigt vid kontroll.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 431 700	1 428 842	834 134	-
Resultat efter finansiella poster	-40 319	368 040	207 301	-
Soliditet, %	77	76	75	-

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat föregående år	513 122
Årets resultat	-40 320
Att disponera	472 802
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	62 220
Balanseras i ny räkning	410 582
Att disponera i ny räkning	472 802

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 431 700	1 428 842
Summa rörelseintäkter		1 431 700	1 428 842
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-598 416	-443 626
Personalkostnader	3	-30 521	-48 229
Avskrivningar	4	-444 499	-122 571
Summa rörelsekostnader		-1 073 436	-614 426
Rörelseresultat		358 264	814 416
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		429	1 794
Räntekostnader		-399 012	-448 170
Summa finansiella poster		-398 583	-446 376
Resultat efter finansiella poster		-40 319	368 040
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-40 319	368 040
Skatter			
Årets resultat		-40 319	368 040

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	61 450 930	61 895 429
Summa materiella anläggningstillgångar		61 450 930	61 895 429
Summa anläggningstillgångar		61 450 930	61 895 429
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	34 843	44 322
Summa kortfristiga fordringar		34 843	46 845
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		671 849	777 003
Summa kassa och bank		671 849	777 003
Summa omsättningstillgångar		706 692	823 848
SUMMA TILLGÅNGAR		62 157 622	62 719 277

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 028 000	40 028 000
Upplåtelseavgifter		7 140 000	7 140 000
Yttre underhållsfond		62 220	-
Summa bundet eget kapital		47 230 220	47 168 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		513 122	207 301
Årets resultat		-40 319	368 040
Summa fritt eget kapital		472 803	575 341
Summa eget kapital		47 703 023	47 743 341
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	13 884 750	14 256 000
Summa långfristiga skulder		13 884 750	14 256 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	297 000	222 750
Leverantörsskulder		187 751	284 802
Övriga skulder	8	15	18 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	85 083	193 485
Summa kortfristiga skulder		569 849	719 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 157 622	62 719 277

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	14 850 000	14 850 000
Summa ställda säkerheter	14 850 000	14 850 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpning av BFNAR 2009:1

Föreningen har under det aktuella räkenskapsåret övergått till att tillämpa BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående. Föregående år skedde avskrivningarna enligt progressiv plan, detta har givit högre avskrivningar med början 2014.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Uppllysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	1 348 392	1 348 092
P-plats	78 600	80 749
Överlåtelseavgift	4 280	-
Pantsättningsavgift	428	-
Öresavrundning	-	1
Summa	1 431 700	1 428 842

Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	16 708	7 634
Städning	44 375	3 750
Hiss	4 510	1 839
Bevakningskostnader	5 265	-
Förbrukningsinventarier	5 363	-
Förbrukningsmaterial	200	-
El	41 556	46 707
Värme	148 735	135 970
Vatten och avlopp	119 807	9 666
Sophämtning	35 642	36 126
Fastighetsförsäkring	24 209	21 809
Hyra Parkeringsplatser	-	17 540
Digital-TV/Bredband/Telefoni	80 883	74 632
Revisionsarvode	18 125	16 375
Ekonomisk förvaltning	39 832	32 462
Teknisk förvaltning	-	32 461
Kostnad möte/stämma	2 777	-
Kontorsmaterial	3 300	-
Porto	210	-
Bankkostnader	1 649	1 451
Övriga driftskostnader	5 270	5 204
Summa	598 416	443 626

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden boende styrelse	25 000	41 450
Sociala avgifter	5 521	6 779
Summa	30 521	48 229

Peab Bostad AB står för den externa styrelsens arvode. Beloppet bokförs som en fordran på Peab Bostad AB och regleras successivt vid slutregleringar mellan bostadsrättsföreningen och Peab Bostad AB. Föregående års arvode inkl. moms var 32 813 kr.

Uppllysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 895 429	62 018 000
	61 895 429	62 018 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-444 499	-122 571
Redovisat värde vid årets slut	61 450 930	61 895 429
Varav byggander	52 450 930	52 895 429
Varav mark	9 000 000	9 000 000
Summa	61 450 930	61 895 429

Fastighetsbeteckning Österåker Berga 6:636

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 26 726 000 kr

Taxeringsvärde byggnader	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärde mark	4 926 000	4 926 000
Summa	26 726 000	26 726 000

Total kontraktssumma för byggnad och mark uppgår enligt entreprenadkontrakt samt köpekontrakt till 62 018 000 kr.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	8 420	7 370
Securitas	5 475	5 265
Telia	-	6 219
Handelsbanken	20 948	25 468
	34 843	44 322

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 028 000	7 140 000	-	-	575 341
Disposition enl. stämman	-	-	62 220	513 122	-575 341
Förändring insatser	-	-	-	-	-
Förändring uppl.avgifter	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-40 319
Summa	40 028 000	7 140 000	62 220	513 122	-40 319

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Vilkorsdag</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Stadshypotek AB - 766	1,760 %	3-mån	4 727 250	4 826 250
Stadshypotek AB - 767	1,920 %	16-09-30	4 727 250	4 826 250
Stadshypotek AB - 768	3,370 %	17-09-30	4 727 250	4 603 500
Summa			14 181 750	14 256 000
Förfaller	Inom 1 år	Inom 2-5 år	Senare än 5 år	Totalt
Amortering	297 000	1 188 000	-	1 485 000
Skulder till kreditinstitut	-	-	12 696 750	12 696 750
Summa	297 000	1 188 000	12 696 750	14 181 750

Not 8 Övriga skulder

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Skattekonto	15	-
Personalskatt	-	12 120
Sociala avgifter	-	6 779
	15	18 899

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Förutbetalda årsavgifter	-	95 664
Revisionsarvode	18 125	18 125
El	3 673	3 546
Värme	19 800	14 945
Städning	3 750	3 750
Ekonomisk förvaltning	39 000	-
Fastighetsskatt 2012	-	56 812
Bankavgift	377	643
Utlägg styrelsen	358	-
	85 083	193 485

Underskrifter

Österåker 2015 - -

Stig Lindeberg

Gisela Strand

Tilly Söderström

Kjell Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - -
Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor