

Årsredovisning för BRF Hemmet 9

769603-9168

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6

Förvaltningsberättelse 2014

Bostadsrättsföreningen Hemmet 9
Organisationsnummer 769603-9168

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hemmet 9 får härmed avgiva sin berättelse för verksamhetsåret 1 januari - 31 december 2014.

Styrelsen

Patrick Sjöberg	ledamot	ordförande
Bodil Wels	ledamot	sekreterare
Anders Olin	ledamot	
Janie Niklasson	ledamot	
Anders Clarin	ledamot	t o m maj
Adrian Lavett	ledamot	fr o m maj

Anki Macpearson	suppleant
Göran Persson	suppleant

Revisor

Marie Sennermalm	extern revisor
Martin Andersson	intern revisör

Valberedning

Maarit Suopanki
Christina Granberg

Styrelsens sammanträden

Åtta (8) protokollförda sammanträden.
En (1) årsstämma.

Förvaltning mm

Botema Fastighets AB	Ekonomisk förvaltning
BK Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Ingrid Pousette städservice	Fastighetsstädning

Antal medlemmar

Föreningen hade per den 31 dec 2014 fyrtiofyra (44) medlemslägenheter och två (2) lägenheter upplåtna med hyresrätt samt fyra (4) lokalhyresgäster.

Nya medlemmar och överlåtelser

Under året har fem (5) överlåtelser skett:
lgh 115 Clarin överlät till Myrbäck von Melen
lgh 141 Gyllensvärd överlät till Sjöberg
lgh 156 Eklund överlät till Dagne
lgh 114 Sjöberg överlät till Tidhult
lgh 175 Zetterlund överlät till Nersing

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode har utgått till styrelsen med 88 000 kronor inklusive sociala avgifter.

Händelser under perioden

Föreningen har sagt upp hyresavtalet med Rest. Polhem.
OVK - Ventilationskontroll och rengöring av ventilationskanaler utfördes i mars.
Pizzerian har bytt ägare och är numera en Fisk & delikatessaffär.
Hissen blev underkänd vid den av Stockholm Stad påtvingade obligatoriska trumskarvskontroll.
Hissmaskineriet kommer att bytas ut under 2015. Detta bekostas av befintliga medel.

Fastigheten

Fastigheten är taxerad till 22 792 000 kronor

Redovisat resultat

Årets resultat före avskrivningar 240 156 kronor
Årets resultat efter avskrivningar - 174 132 kronor

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat balanseras i ny räkning. I övrigt hänvisas till bifogade balans- och resultaträkningar.

Styrelsens strategi

Föreningen befinner sig i en, till större del, förvaltande fas. Alla större renoveringar är nu avklarade, ekonomin i balans och förädlingen av lägenhetsbeståndet fortsätter. Vi har två hyreslägenheter kvar. Vi tittar även på möjligheten att göra lägenheter på vinden.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 391 399
årets förlust	-174 132
	-4 565 531
behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	150 804
i ny räkning överföres	-4 716 335
	-4 565 531

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
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	2 061 081	2 060 808
Övriga intäkter	2	18 133	12 033
		2 079 214	2 072 841
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-685 337	-684 704
Driftkostnader	4	-352 602	-359 942
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-344 678	-268 090
Avskrivningar	6	-414 288	-414 288
		-1 796 905	-1 727 024
Rörelseresultat		282 309	345 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter		82	217
Räntekostnader		-456 523	-562 206
		-456 441	-561 989
Resultat efter finansiella poster		-174 132	-216 172
Resultat före skatt		-174 132	-216 172
Årets resultat		-174 132	-216 172

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	50 486 652	50 900 940
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		86 724	134 499
Övriga fordringar		24 261	19 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 985	154 217
<i>Kassa och bank</i>		808 604	465 293
Summa omsättningstillgångar		919 588	619 510
SUMMA TILLGÅNGAR		51 406 241	51 520 450

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>		30 314 576	30 314 576
Medlemsinsatser		5 692 460	5 692 460
Upplåtelseavgift		1 539 583	1 388 779
Fond för yttre underhåll		37 546 619	37 395 815
<i>Ansamlad förlust</i>		-4 542 203	-4 175 227
Balanserad förlust		-174 132	-216 172
Årets resultat		-4 716 335	-4 391 399
Summa eget kapital		32 830 284	33 004 416
Långfristiga skulder	9	18 000 000	18 000 000
Skulder till kreditinstitut			
Kortfristiga skulder		89 413	72 564
Leverantörsskulder		22 780	34 731
Övriga skulder		274 496	270 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 268	137 978
Förutbetalda avgifter och hyror		575 957	516 034
Summa kortfristiga skulder			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 406 241	51 520 450
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		19 300 000	19 300 000
Fastighetsinteckningar		19 300 000	19 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,75
Stambyte 1	0,75
Stambyte 2	0,75
Fönsterrenovering	10,00

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
	1 213 332	1 213 332
Avgift	100 895	99 619
Hyra	66 979	66 979
Hyra lokal ej moms	613 050	616 546
Hyra lokal m moms	53 460	50 967
Fast.skatt m moms	13 365	13 365
Fast.skatt ej moms	2 061 081	2 060 808

Not 2 Övriga intäkter

	2014	2013
	9 572	6 578
Övriga ersättningar och intäkter	7 875	4 775
Överlåtelseavgift och pant.avg	686	680
Kabel-TV	18 133	12 033

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
	-110 036	-31 019
Reparation och underhåll	-44 606	-56 254
El	-422 322	-490 307
Värme	-46 942	-44 375
Vatten och avlopp	-61 431	-62 749
Källsortering	-685 337	-684 704

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
	-30 840	-29 883
Städning	-27 539	-16 725
Hisservice	-13 112	-9 894
Fastighetsförsäkring	-44 332	-44 299
Kabel-tv	-36 529	-36 529
F-skötsel	-2 246	-1 096
Obl besiktningkost OVK,hiss	-13 205	-17 599
Övriga fastighetskostnader	-3 768	-3 639
Entrémattor	-58 369	-77 938
Bredband	-122 662	-122 340
Fastighetsskatt	-352 602	-359 942

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsförvaltning	-72 933	-72 932
Bankkostnader	-9 127	-9 290
Förändring styrelse	0	14 423
Styrelsearvoden	-88 800	-88 000
Revisionsarvode	-6 000	-6 000
Förändring revisionsarvode	-819	-575
Rådgivning	-162 689	-91 878
Möteskostnader	-4 310	-13 838
	-344 678	-268 090

Not 6 Avskrivningar

	2014	2013
Avskrivn byggnader/Stambyte	-341 857	-341 857
Avskrivn fönsterrenov.	-72 431	-72 431
	-414 288	-414 288

Not 7 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början (byggnad och mark)	35 558 650	35 558 650
Vid årets början (Stambyte 1)	17 668 802	17 668 802
Vid årets början (Stambyte 2)	888 387	888 387
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	54 115 839	54 115 839
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 866 782	-3 524 925
Årets avskrivningar enligt plan	-341 857	-341 857
Utgående avskrivning enligt plan	-4 208 639	-3 866 782
Planenligt restvärde vid årets slut	49 907 200	50 249 057
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 792 000	22 792 000
Mark	27 476 000	27 476 000
	50 268 000	50 268 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	6 668 000	6 668 000
	50 268 000	50 268 000

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid orets början-ombyggnation	724 314	0
Nyanskaffningar	0	724 314
Utgående anskaffningsvärde	724 314	724 314

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-72 431	0
Årets avskrivningar enligt plan	-72 431	-72 431
Utgående avskrivning enligt plan	-144 862	-72 431

Planenligt restvärde vid årets slut **579 452** **651 883**

Planenligt restvärde vid årets slut

Byggnad stambyte och mark	49 907 200	50 249 057
Ombyggnad	579 452	651 883
	50 486 652	50 900 940

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 314 576	5 692 460	1 388 779	-4 175 227	-216 172
Disp av föreg. års resultat				-216 172	216 172
Förändring under året			150 804	-150 804	-174 132
	30 314 576	5 692 460	1 539 583	-4 542 203	-174 132

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	4,28	2016-04-25	3 500 000	3 500 000
Swedbank	1,362	rörlig	6 000 000	6 000 000
Swedbank	1,632	rörlig	2 500 000	2 500 000
Swedbank	1,312	rörlig	6 000 000	6 000 000
			18 000 000	18 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

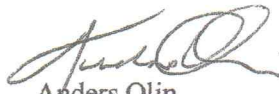
Stockholm den 2015



Patrick Sjöberg
Styrelseledamot



Bodil Wels
Styrelseledamot




Anders Olin
Styrelseledamot

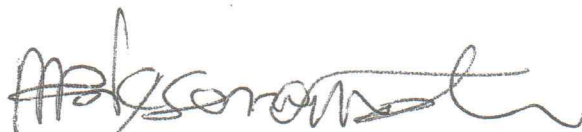
Janie Niklasson
Styrelseledamot



Adrian Lavett
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats. 2015-03-31



Marie Sennermalm
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEMMET 9

Organisationsnummer: 769606-9168

Jag har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret
2014-01-01 -- 2014-12-31

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande årsredovisning,
räkenskaperna eller förvaltning.

Jag tillstyrker att föreningsmötet

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
- godkänner dispositionen av årets förlust 174.132 kr
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2015-03-31



Marie Sennermalm
Revisor