

Årsredovisning för

Brf Skruven 2

769603-7618

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skruven 2 (769603-7618) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den största händelsen under året har varit arbetet med att färdigställa fuktsäkringen av fastigheten och renoveringen av innergården. Arbetet utfördes av LAWAB Bygg och Entreprenad AB och för att driva arbetet framåt var en projektledare från Helm Project Management AB anlitad. På grund av ökade kostnader för grundarbeten hölls en extrastämma den 25:e mars för att utöka projektbudgeten. Styrelsens förslag på nytt budgettak röstades igenom. Arbetet färdigställdes i juni och innergården användes flitigt under sommaren. Innergården invigdes officiellt i augusti genom en gårdsfest för de boende i föreningen. Kostnaderna för fuktsäkringen och gårdsrenoveringen landade totalt på närmare 2,3 mkr varav 1 mkr aktiverats och resterande del kostnadsförts. Detta är också huvudanledningen till det för året negativa resultatet. Projektet har dock finansierats med egna medel och har varken påverkat föreningens upplåning eller medlemmarnas årsavgifter.

I juni upptäcktes mal i vindsförråden på Långholmsgatan 1B. Efter konsultation med Anticimex sattes malfällor upp varefter de boende fick gå igenom sina förråd i syfte att identifiera ursprungskällan samt tvätta/vädra/frysa samtliga textilier och naturmaterial. För att undvika problem med mal i framtiden har de boende uppmanats att i fortsättningen förvara alla textilier i förrådsutrymmena i förslutna platsbackar/plastpåsar.

Tyvärr har två stycken lägenhetsinbrott ägt rum under året. Detta har föranlett styrelsen att initiera en nyckelinventering i syfte att identifiera vilka nyckelbrickor som är i omlopp och om några är på vift. Inbrotten har också startat diskussioner om hur vi gör porttelefonsystemet säkrare samt om vi eventuellt bör investera i säkerhetsdörrar. Styrelsen ämnar landa i dessa frågor under 2015.

Styrelsen har låtit utföra ventilationsförbättrande åtgärder inklusive sotning. En ny OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) skall utföras under 2015 och en del arbeten kvarstår.

Under hösten har styrelsen låtit utföra stamspolning i samtliga stammar för att minska risken för vattenskador.

Styrelsen har vidare behandlat flera boendes önskemål om renovering (rivning av väggar, ombyggnad av kök etc.). Styrelsen har även behandlat ett ärende som rör utbyggnad av en lägenhet genom att ta delar av vindsutrymmet i anspråk. Detta föranledde en extrastämma i februari 2015 där utbyggnationen av lägenheten godkändes med vissa förbehåll såsom att befintliga ventilationskanaler inte påverkas.

Höststädning av gård och gemensamma utrymmen utfördes i oktober. Vårstädning ägde aldrig rum då innergårdsrenoveringen pågick för fullt.

I december satte vi upp en stor gran på gården och en liten i 1A's entré samt buxbomskransar på entréportarna. Dessutom hade vi en glöggträff på gården för alla boende.



Förväntad framtida utveckling

Föreningen förväntas ha fortsatt god ekonomi de kommande åren. I fastigheten finns 4 bostäder med hyresrätt som på sikt kan komma att ombildas till bostadsrätter och säljas av föreningen. Föreningen kommer eventuellt också att sälja av delar av vindsutrymmet till en medlem som önskar bygga ut sin lägenhet. Styrelsen förväntas också föreslå att delar av källarutrymmet byggs om till ett övernattningsrum.

Framtida underhåll

Inga större underhåll är planerade det närmaste året. Under 2015 kommer styrreglage till ventilationen att installeras, styrelserummet, toalett och dusch i källaren renoveras, och nya armaturer till fastigheten inhandlas och installeras. Föreningen ska vidare genomgå en elrevision.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-30. På stämman deltog 16 medlemmar och en via fullmakt. Föreningen hade vid 2014 års slut 42 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2014-02-25. 16 medlemmar deltog och en representerades via fullmakt. På stämman behandlades frågan om utökad projektbudget för fuktsäkring av fastighet och renovering av innergård.

Föreningen omfattar adresserna Långholmsgatan 1a och 1b, samt Heleneborgsgatan 27 och 27a. Bostadsrättsföreningen Skruven 2 byggdes år 1913-1914. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Byggnadens totala yta är 3 403 kvm, varav 3 218 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm lokalyta.

Av föreningens 42 medlemslägenheter har 3 överlåtits under året. Föreningen upplåter 4 bostäder och 6 lokaler med hyresrätt.

Ingen nyupplåtelse har skett.

Under året har två boende ansökt om andrahandsuthyrning p g a arbete på annan ort. Dessutom har några kortare andrahandsuthyrningar godkänts.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Riitta Pulkkinen	Ordförande
Karin Svensson	Kassör
Bengt Janson	Sekreterare
Lisa Hultman	Ledamot
Peter Hodor	Ledamot
Marie Noréus	Suppleant
Ronnie Schmidt	Suppleant

Styrelseledamot Sigrid Flemby och suppleant Maria Forsman har avgått under året p g a att de flyttat.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karin Svensson, Ronnie Schmidt, Marie Noréus och Lisa Hultman.

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ralf Toresson.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Gösta Fischer sammankallande och Stefan Hildén.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, och den tekniska förvaltningen av Loudden Bygg & Fastighetsservice AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna har varit oförändrade under året. Under 2015 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 592 030	2 574 228	2 547 453	2 574 389
Rörelseresultat	-1 139 842	251 432	138 216	112 745
Res. efter fin. Poster	-1 170 828	218 966	4 827	-83 343
Balansomslutning	58 118 765	59 429 890	59 101 322	58 690 634

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 607 341
Årets resultat	<u>-1 154 078</u>
	-3 761 419

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-1 260 446 <i>Minskar yttre fonden</i>
Överföring till Fond för yttre underhåll	220 542 <i>Ökar yttre fonden</i>
Balanseras i ny räkning	<u>-2 721 515</u>
	-3 761 419

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 592 030	2 574 228
Övriga rörelseintäkter	2	-	16 750
Summa rörelseintäkter		2 592 030	2 590 978
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 667 939	-1 810 982
Underhållskostnader	4	-1 260 446	-55 125
Personalkostnader	5	-57 400	-63 169
Avskrivningar		-729 337	-410 270
Summa rörelsekostnader		-3 715 122	-2 339 546
Rörelseresultat		-1 123 092	251 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 221	6 747
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 207	-39 213
Summa finansiella poster		-30 986	-32 466
Resultat efter finansiella poster		-1 154 078	218 966
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 154 078	218 966
Skatter			
Årets resultat		-1 154 078	218 966

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 350 561	55 621 190
Maskiner, inventarier och installationer	7	29 765	40 918
Summa materiella anläggningstillgångar		55 380 326	55 662 108
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		55 383 826	55 665 608
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 644	21 834
Övriga fordringar		93 165	96 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 772	108 066
Summa kortfristiga fordringar		217 581	226 382
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 517 358	3 537 900
Summa kassa och bank		2 517 358	3 537 900
Summa omsättningstillgångar		2 734 939	3 764 282
SUMMA TILLGÅNGAR		58 118 765	59 429 890

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 500 885	46 500 885
Upplåtelseavgifter		11 435 754	11 435 754
Fond för yttre underhåll		1 366 482	1 201 065
Summa bundet eget kapital		59 303 121	59 137 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 607 341	-2 677 640
Årets resultat		-1 154 078	218 966
Summa fritt eget kapital		-3 761 419	-2 458 674
Summa eget kapital		55 541 702	56 679 030
Avsättningar			
Övriga avsättningar		121 115	102 660
Summa avsättningar		121 115	102 660
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 800 000	1 800 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	1 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		153 417	195 993
Skatteskulder		102 192	184 920
Övriga skulder		4 311	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 778	467 287
Summa kortfristiga skulder		672 698	848 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 135 515	59 429 890

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Ansvarsförbindelser

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0	(0,5)
Trapphus	1,0	(10,0)
Fjärrvärmeanläggning	4,0	(4,0)
Ventilation	3,0	(3,0)
Portlås	10,0	(10,0)
Fönster	1,5	(1,5)
Tak	10,0	(10,0)
Makiner	10,0	(10,0)
Balkong, inb av medlem	0	(0)
Gård	4,0	(4,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

W

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 857 670	1 859 221
Hyror	722 144	701 044
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 216	8 011
Utdelning Brandkontoret	-	5 952
	2 592 030	2 574 228

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	-	16 750
Summa	-	16 750

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	106 873	135 131
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 149	11 754
Trädgårdsskötsel	53 380	3 705
Snöröjning	-	52 747
Sotning	87 721	122 911
Reparationer	172 937	196 100
El	91 150	93 417
Uppvärmning	382 704	415 776
Vatten	46 796	47 015
Sophämtning	94 918	81 729
Försäkringspremie	36 833	30 139
Självrisk	-	22 250
Tomträttsavgäld	219 200	219 200
Fastighetsavgift bostäder	55 982	55 660
Fastighetsskatt lokaler	35 140	35 140
Övriga fastighetskostnader	41 005	14 866
Kabel-tv/Bredband/IT	89 919	93 791
Revisionsarvode	15 625	15 625
Förvaltningsarvode ekonomi	74 376	72 752
Panter och överlåtelser	12 216	8 011
Juridiska åtgärder	3 375	47 063
Övriga externa tjänster	33 640	36 200
	1 667 939	1 810 982

~

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Gård	1 203 633	-
Övrigt	56 813	55 125
Summa	1 260 446	55 125

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 000	48 300
Sociala kostnader	13 400	14 869
	57 400	63 169

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 988 800	56 988 800
-Ombyggnad	3 565 659	3 459 991
-Pågående arbeten	-	552 445
-Årets anskaffning	1 000 000	105 668
	61 554 459	61 106 904
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 485 714	-5 086 597
-Årets avskrivning enligt plan	-718 184	-399 117
	-6 203 898	-5 485 714
Redovisat värde vid årets slut	55 350 561	55 621 190
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 176 000	35 176 000
Mark	38 338 000	38 338 000
	73 514 000	73 514 000
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	3 514 000	3 514 000
	73 514 000	73 514 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 818	118 818
	118 818	118 818
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-77 900	-66 747
-Årets avskrivning enligt plan	-11 153	-11 153
	-89 053	-77 900

Redovisat värde vid årets slut 29 765 40 918

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Kassa	8 410	5 099
Plusgiro	4 412	5 522
Sparkonto	492 084	492 083
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 012 452	3 035 196
Summa	2 517 358	3 537 900

Not 9 Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>				<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	46 500 885	11 435 754	1 201 065	-2 677 640	218 966	56 679 030
Disposition enligt stämmobelsut			165 417	53 549	-218 966	
Årets resultat					-1 154 078	-1 154 078
Belopp vid årets utgång	46 500 885	11 435 754	1 366 482	-2 624 091	-1 154 078	
Totalt bundet eget kapital				Totalt fritt eget kapital		
59 303 121				-3 761 419		55 541 702

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
Swedbank Hypotek	Rörligt	1,34%	1 800 000	1 800 000
			1 800 000	1 800 000

Underskrifter

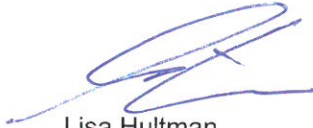
Stockholm 2015-04-19



Peter Hodor



Karin Svensson



Lisa Hultman

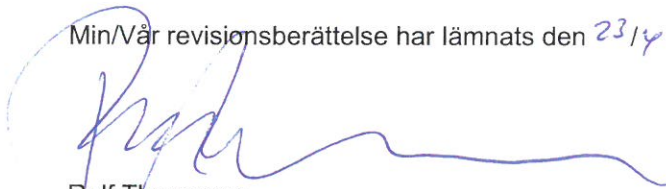


Riitta Pulkkinen



Bengt Jansson

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2015



Ralf Thoresson

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Skruben 2, org.nr 769603-7618.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Skruven 2 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga 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 Skruven 2 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 Skruven
2 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.

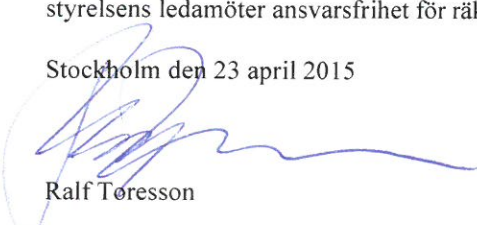
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens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

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade
resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2015



Ralf Töresson