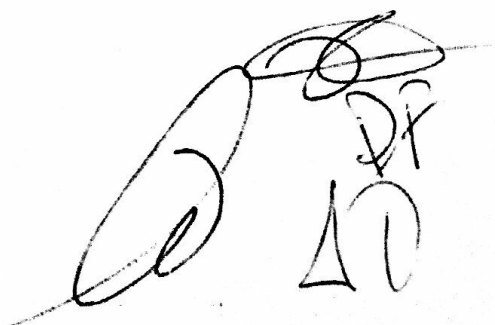


Årsredovisning för
Brf Landsnekten 26
769613-8002
Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

A handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains the text "Brf" and "2014" in a stylized font.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Landsknekten 26, 769613-8002 får härmed avge årsredovisning för 2014-01-01 - 2014-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Landsknekten 26, belägen i Älvsjö, i vilken man upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Enligt taxeringsbesked uppgår bostadsytan till 878 kvm och lokalytan till 287 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Allians försäkringsmäklare.

BinaconEntreprenad AB är fr o m kvartal 2 2012 nya hyresgäster och hyr den av föreningen ägda lagerlokal. Nytt kontrakt skrevs den 4 nov 2013, hyrestid är ett år med nio månaders uppsägningstid, i annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ett år. BinaconEntreprenad AB har ännu inte kunnat presentera någon bankgaranti vilket det står i kontraktet. De har inte heller följt föreningens förslag att, i stället för bankgarantin, deponera 2 kvartalsavgifter.

Lägenhetsfördelning:

8 3 rum och kök
4 4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med belopp som anges i underhållsplan.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1962.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Byte av El-Central, Mont. Driftsättning Nytt pump och larmsystem.	2013
Renovering efter översvämning,	2013
Slutbet. av ventilationsanläggning avser ins. 2012.	2013
Renovering och målning av fastighetens	
samtliga fönster och balkongdörrar.	2012
Stambyte i källarplan.	2012
Total omläggning av yttertak på hela fastigheten.	2011
Montering av 2 st takfläktar och montage av	
erforderliga ventilationskanaler.	2010
Stambyte av fastighetens samtliga stammar över källarplan	
samt totalrenovering av samtliga toaletter och badrum.	2009
Byte av entréportar och installation av kodlås.	2009

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av styrelsen.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB, <



Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-09-11.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2006-11-08.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2014-05-11) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Tynneberg	Ordförande
Daniel Franzén	Sekreterare
Åke Åkerlind	Kassör
Jessica Ericsson	Ledamot
Marjatta Matilainen	Suppleant
Åsa Ståhl	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % under 2014.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

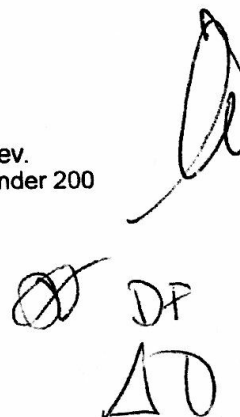
Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2015. Budgeten visar på ett resultat på - 31 300 kronor varav minst 34 155 kronor skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Installering av Batteribackup till grundvattenpumpen i pannrummet, för att på så sätt slippa ev. översvämning i källaren vid strömavbrott. Radonmätning är genomförd utan anmärkning. Under 200 Bq/m³ > <



Handwritten signature and initials, including 'DP' and 'AD'.

Medlemsinformation

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	15	16
Tillkommande medlemmar	4	3
Avgående medlemmar	-2	-4
Summa	17	15

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Planerad verksamhet under kommande år

Styrelsen planerar att genomföra en besiktning av stambyte plus el-besiktning av alla lägenheter.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	585	534	506	529
Resultat efter finansiella poster, tkr	4	-234	-302	-44
Soliditet %	61	61	62	
Underhållsfond, tkr	770	736	936	886
Genomsnittlig skuldränta, %	4,1	3,9	4,2	3,7
Taxeringsvärde, tkr	11 385	11 385	11 845	11 845

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-668 414
årets resultat	4 121
Totalt	-664 293
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	 34 155 -698 448
Totalt	-664 293

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.


DF
17

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	584 708	534 304
Övriga rörelseintäkter		1 250	56 388
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		585 958	590 692
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-232 471	-477 866
Övriga externa kostnader		-55 018	-58 022
Personalkostnader	3	-41 194	-40 514
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-110 083	-110 083
Summa rörelsekostnad		-438 766	-686 485
Rörelseresultat		147 192	-95 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 191	-138 136
Summa finansiella poster		-143 072	-138 136
Resultat efter finansiella poster		4 120	-233 929
Resultat före skatt		4 120	-233 929
Årets resultat		4 120	-233 929


DF
Δ 0

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 992 422	9 089 434
Inventarier, verktyg och installationer	5	59 216	72 287
Summa materiella anläggningstillgångar		9 051 638	9 161 721
Summa anläggningstillgångar		9 051 638	9 161 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 679	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 743	5 669
Summa kortfristiga fordringar		36 422	5 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		453 057	372 020
Summa Kassa och bank		453 057	372 020
Summa omsättningstillgångar		489 479	377 985
SUMMA TILLGÅNGAR		9 541 117	9 539 706



Handwritten signature and initials, possibly reading '17DF'.

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	6		
Medlemsinsatser		856 533	856 533
Upplåtelseavgift		4 845 679	4 845 679
Fond för yttre underhåll		769 949	735 794
Summa bundet eget kapital		6 472 161	6 438 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-668 414	-400 329
Årets resultat		4 120	-233 929
Summa fritt eget kapital		-664 294	-634 258
Summa eget kapital		5 807 867	5 803 748
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 236	37 155
Skatteskulder		51 544	53 920
Övriga skulder		-	1 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 470	143 633
Summa kortfristiga skulder		233 250	235 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 541 117	9 539 706

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetinteckning	3 500 000	3 500 000
Summa ställda säkerheter	3 500 000	3 500 000

Ansvarsförbindelser

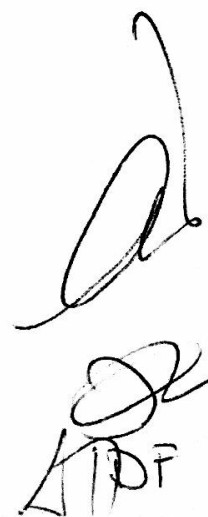
Inga

Inga

Handwritten signature and initials, possibly 'JDF'.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	147 192	-95 793
Erhållna räntor	119	-
Erlagda räntor	-143 191	-138 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	110 083	110 083
	<u>114 203</u>	<u>-123 846</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 203	-123 846
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-30 456	-425
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-2 709	-7 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 038	-132 209
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	81 038	-132 209
Likvida medel vid årets början	372 019	504 229
Likvida medel vid årets slut	453 057	372 020



Handwritten signature and initials, possibly 'LIDF'.

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta

Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Byggnader	200
Ytterportar	50
Tak	50
Stamrening	50
Inventarier	10



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror lokal		
Årsavgifter	178 008	161 824
Kravavgift	406 580	372 480
	120	-
Summa	584 708	534 304

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga fastighetskostnader	-	10 626
Reparationer	47 651	164 437
Reparation byggnad	-	94 181
El	116 504	143 195
Vatten	19 691	17 842
Sophämtning	5 456	5 052
Fastighetsförsäkring	17 356	16 803
Fastighetsskatt	25 813	25 730
Summa	232 471	477 866

Not 3 Personalkostnader

*Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader*

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	25 000	38 000
Totala löner och ersättningar	25 000	38 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	16 194	2 514
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	41 194	40 514

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	9 711 228	9 711 228
	9 711 228	9 711 228
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-621 794	-524 782
- Årets avskrivning enligt plan	-97 012	-97 012
	-718 806	-621 794
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	8 992 422	9 089 434

[Handwritten signature and initials]
DF

Taxeringsvärde	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	7 143 000	7 143 000
Taxeringsvärde mark:	4 242 000	4 242 000
	<u>11 385 000</u>	<u>11 385 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	10 264 000	10 264 000
Lokaler:	1 121 000	1 121 000
	<u>11 385 000</u>	<u>11 385 000</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	130 713	130 713
Utgående anskaffningsvärde	<u>130 713</u>	<u>130 713</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-58 426	-45 355
- Årets avskrivning enligt plan	-13 071	-13 071
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-71 497</u>	<u>-58 426</u>
Utgående redovisat värde	59 216	72 287

Not 6 Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Årets förändringar av eget kapital							
Belopp vid årets ingång	689 338	4 845 679	167 195	735 794	-400 329	-233 929	5 803 747
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>							
Reservering till fond för yttre underhåll				34 155			34 155
Anspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					-268 085	233 929	-34 155
Årets resultat						4 120	4 120
Belopp vid årets utgång	<u>689 338</u>	<u>4 845 679</u>	<u>167 195</u>	<u>769 949</u>	<u>-668 414</u>	<u>4 120</u>	<u>5 807 867</u>

Handwritten signature and initials, including 'DP' and 'DF'.

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek, 455747	4,43	2016-06-01	-	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek, 457962	4,40	2016-07-30	-	475 000	475 000
Stadshypotek, 469139	3,89	2016-09-01	-	1 425 000	1 425 000
Stadshypotek, 580849	3,55	2017-09-01	-	500 000	500 000
Totalt			-	3 500 000	3 500 000

Underskrifter

2015-05-04

Andreas Tynnmärk

Daniel Franzén

Åke Åkerlind

Jessica Ericsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-08

Jörgen Götehed

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Landsknekten 26, org.nr. 769613-8002

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Landsknekten 26 för år 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera följande. Föreningens ursprungliga byggnad skrivs av under 200 år. Nyttjandeperioden är enligt min bedömning är för lång och redovisade avskrivningar borde därmed ha varit högre. Beloppsmässigt är denna avvikelse inte väsentlig.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Landsknekten 26 för år 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat 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 är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 maj 2015

Jörgen Götehed
BoRevision