

Årsredovisning
för
Brf Älvsjö Centrum 1
769616-1921

Räkenskapsåret
2014

Gu

Styrelsen för Brf Älvsjö Centrum 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 maj 2011.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade den 15 juni 2007 fastigheten Armborstet 2 i Stockholm. Anskaffningskostnad för fastigheten inkl tomträtten uppgick till 229 230 tkr.

Tomträttsavgäld uppgår till 714 tkr/år. Avtalet gäller till och med 30 september 2016.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 78 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 156 kvm. I fastigheten finns en gemensamhetslokal och en övernattningsrum vid Älvsjövägen 12. Till fastigheten hör ett gemensamt källargarage med 45 garageplatser och två MC-platser.

Lägenheter

För lägenheter 421-463, 521-563 och 621-644 får till medlem endast antas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Boende i dessa lägenheter kan bli medlemmar i intresseföreningen Seniorklubben som disponerar och förvaltar lokaler i trapphus 5.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 23 st 2 rum och kök
- 29 st 3 rum och kök
- 20 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Försikring AS inkl bostadsrättstillägg. Fastigheterna är byggförsäkrade hos Gar-bo till och med den 31 oktober 2018.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Armborstet 1 och 3-7 som omfattar kvartersgata Fru Kristinas Gränd med trottoar. Andelstalet är fastställt till 36/100. 10 parkeringsplatser längs med föreningens byggnad mot Fru Kristinas Gränd tillhör fastigheten Armborstet 2.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med halv fastighetsavgift år 2014-2018 och från och med år 2019 med full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garageplatser uppgår till 1 % av taxeringsvärde garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde uppgår till 112 140 tkr varav byggnadsvärde 82 140 tkr och tomträtt 30 000 tkr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Avtalet löper fram till 2015-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av värmecentralen samt jourtjänst med WIAB Service AB. Avtalet löper fram till 2015-12-31.

Föreningen har tecknat avtal om trädgårdsskötsel med Elfströms Trädgårdsanläggningar AB. Avtalet löper fram till 2015-12-31.

Föreningen har tecknat ett nytt avtal om hisservice med Kone AB. Avtalet löper fram till 2015-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 28 maj 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2014 uppgår till 822 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntesater och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 april 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Johan Norström	ordförande
Lars Grafström	kassör
Jonas Claeson	sekreterare
Dan Palmbrink	
Claes Lindberg	

Suppleanter

Sven Wiklund
Bengt Carlqvist
Kerstin Lundman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring AS.

Revisorer

Gabriella Toth Ullerkrans, ordinarie
Vårbergs Revisionsbyrå GTR AB.

Valberedning

Tina Gyllensvärd, sammankallade
Lena Simonsson
Ulla Skottsborg

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 117 (114) medlemmar. Under året har 11(9) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Styrelsen har beslutat att årsavgiften ska höjas med 1% från januari 2015.
- Från och med 2014 tillämpar föreningen redovisningsregler K2.
- Föreningens byggnader och tomträtt skrivs av linjärt över 100 år.
- Amortering av föreningens lån sker med 1 % av lånebelopp.
- Lån i Stadshypotek, 21 934 tkr har omförhandlats till 1,71 % (2,93 %) ränta som bundits i 3 år.
- Lån i SBAB, 19 832 tkr till 2,88 % ränta förfaller den 2015-09-14 och ska omförhandlas.
- Uthyrning av gästrum vid 56 tillfällen och gästparkering vid 42 tillfällen har inbringat 10 tkr i intäkter.
- JM har åtgärdat skador på fönster och grund.
- Förslag till ändring av stadgarna kommer att föreslås för extra stämma 2015-02-17 och årsstämma 2015-03-30

Fastighetens tekniska status

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Enbart löpande underhåll har utförts.

Intern ockulärbesiktning av föreningens fastigheter har genomförts under året. Takbesiktning genomfördes i mars 2014 av LW Plåt AB.

Planerade underhåll under kommande år

2015- OVK besiktning och spolning av avlopp kommer att genomföras.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	5 061 570	5 061 480
Hyrer och övriga intäkter	370 531	349 584
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-4 484 659	-4 415 419
Förändring likvida medel från den löpande verksamheten	947 442	995 645
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	95 989	-361 869
Årets amorteringar	- 54 835	0
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
<u>Förändring likvida medel</u>	<u>988 597</u>	<u>633 776</u>
Likvida medel vid årets början	2 935 099	2 301 323
Likvida medel vid årets slut	3 923 696	2 935 099

Kommentarer till resultatet

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för föreningens byggnader. Avskrivningskostnader för byggnader har ökat från 31 tkr år 2013 till 2 292 tkr år 2014. Föreningen redovisar ett negativt resultat (ca - 1 300 tkr) till följd av detta. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, dvs inbetalningar från föreningens medlemmar är större än utbetalningar för föreningens utgifter. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen. Budgeten för 2014 har hållits och årets resultat exkl avskrivningar blev något högre än det budgeterade på grund av den låga räntan som gynnat föreningen. Om den låga räntan kvarstår så kommer en eventuell överlikviditet att användas för extra amorteringar av föreningens lån.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	5 422	5 406	5 306
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 345	955	443
Soliditet %	72,85	73,06	72,84
Fastighetens belåningsgrad %	27	27	27
Lån/kvm kr	10 010	10 019	10 019
Skuldränta %	2,68	2,99	3,05
Årsavgift/kvm kr	822	822	813
Värmekostnad/kvm kr	100	106	108
Vattenkostnad/kvm kr	15	16	13

Årets resultat exkl avskrivningar uppgår till 947 tkr.

Gju

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 694 021
årets förlust	-1 344 857
	349 164
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	172 900
i ny räkning överföres	176 264
	349 164

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
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		5 421 508	5 406 174
Övriga rörelseintäkter		10 683	4 891
Summa rörelseintäkter		5 432 191	5 411 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 464 151	-2 583 959
Övriga externa kostnader	3	-284 398	-183 502
Styrelsearvoden och sociala kostnader	4	-85 371	-73 700
Avskrivningar	5	-2 292 300	-31 259
Summa rörelsekostnader		-5 126 220	-2 872 420
Rörelseresultat		305 971	2 538 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 527	67 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 684 355	-1 651 247
Summa finansiella poster		-1 650 828	-1 584 030
Resultat efter finansiella poster		-1 344 857	954 615
Årets resultat		-1 344 857	954 615

Gm

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	226 773 390	229 065 690
Summa materiella anläggningstillgångar		226 773 390	229 065 690
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	37 500	37 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		37 500	37 500
Summa anläggningstillgångar		226 810 890	229 103 190
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 125 444	1 329 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	322 984	256 792
Summa kortfristiga fordringar		1 448 428	1 586 671
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 942 514	1 703 237
Summa kassa och bank		2 942 514	1 703 237
Summa omsättningstillgångar		4 390 942	3 289 908
SUMMA TILLGÅNGAR		231 201 832	232 393 098

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 260 000	167 260 000
Fond för yttre underhåll		827 175	654 275
Summa bundet eget kapital		168 087 175	167 914 275
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 694 021	912 306
Årets resultat		-1 344 857	954 615
Summa fritt eget kapital		349 164	1 866 921
Summa eget kapital		168 436 339	169 781 196
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	61 404 825	61 679 000
Summa långfristiga skulder		61 404 825	61 679 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	219 340	0
Övriga skulder	11	19 142	17 556
Leverantörsskulder		247 310	147 086
Skatteskulder		90 224	47 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	784 652	720 970
Summa kortfristiga skulder		1 360 668	932 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 201 832	232 393 098
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		62 000 000	62 000 000
Summa ställda säkerheter		62 000 000	62 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

gu

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2).

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och tomträtt 100 år

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014	2013
Årsavgifter	5 061 571	5 061 480
P-plats och garage	359 937	344 694
Gästlägenhet/gästparkering	10 682	4 890
	5 432 190	5 411 064

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	53 096	120 077
Trädgårdsskötsel	77 033	6 975
Städ	109 354	106 961
Hyra av entrémattor	13 073	21 931
Snöröjning/sandning	74 081	107 303
Hisskostnader	133 288	130 504
Inköp av parkeringstjänster	5 760	7 491
Gemensamhetsanläggning	0	13 705
Reparationer	87 303	105 852
El	158 392	177 349
Värme	614 675	651 673
Vatten och avlopp	90 002	95 525
Avfallshantering	55 471	49 244
Försäkringskostnader	54 962	39 491
Tomträttsavgäld	714 512	714 510
Kabel-tv	174 932	172 130
Hyra lokal	1 000	1 000
Förbrukningsmaterial	47 214	62 238
	2 464 148	2 583 959

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	21 400	21 400
Fastighetsavgift	47 424	0
Porto	6 010	4 098
Revisionsarvode	43 516	30 503
Ekonomisk förvaltning	108 042	100 436
Bankkostnader	5 330	3 330
Juridisk konsultation	9 953	0
Övriga poster	11 045	15 255
Utbildning	0	3 821
Prognosstyrning	31 678	4 659
	284 398	183 502

Not 4 Styrelsearvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	65 000	67 000
Övriga arvoden	0	750
Sociala avgifter	20 371	5 950
	85 371	73 700

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	229 230 000	229 230 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 230 000	229 230 000
Ingående avskrivningar	-164 310	-133 051
Årets avskrivningar	-2 292 300	-31 259
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 456 610	-164 310
Utgående redovisat värde	226 773 390	229 065 690
Taxeringsvärden byggnader	82 140 000	82 140 000
Taxeringsvärden tomträtt	30 000 000	30 000 000
	112 140 000	112 140 000

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
25 aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB org nr 556730-0883	37 500	37 500
	37 500	37 500

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	68 859	26 046
Fordran garageuthyrning november-december	75 402	71 970
Avräkningskonto förvaltare	981 183	1 231 863
	1 125 444	1 329 879

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	69 465	0
Tomträttsavgäld	178 628	178 628
Snöröjning	4 644	7 600
Kabel TV	43 663	43 065
Ekonomisk förvaltning	26 584	27 499
	322 984	256 792

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Avsättning yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 254 000	100 006 000	654 275	912 306	954 615
Disposition av föregående års resultat:			172 900	781 715	-954 615
Årets resultat					-1 344 857
Belopp vid årets utgång	67 254 000	100 006 000	827 175	1 694 021	-1 344 857

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 31691 (812959)	1,711	2017-09-30	21 879 165	21 934 000
Stadshypotek 962492	2,7	2016-10-30	19 912 500	19 912 500
SBAB 23290863	2,88	2015-09-04	19 832 500	19 832 500
avgår kortfristig del av lån			-219 340	0
			61 404 825	61 679 000

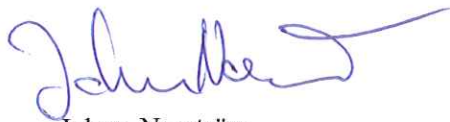
Not 11 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Depositionsavgifter	3 500	3 500
Momsredovisning oktober-december	15 642	14 056
	19 142	17 556

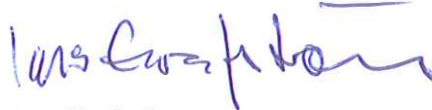
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	89 606	89 607
Styrelsearvode	66 000	67 000
Beräknade sociala avgifter	17 000	12 000
Förutbetalda hyror/avgifter	417 864	383 293
Revisionsarvode	35 000	27 000
Städning	9 216	8 892
Matthyra	1 875	1 849
El	13 205	15 660
Värme	100 350	88 259
Vatten	5 563	0
Avfallshantering	1 161	1 145
Snöröjning	12 812	3 106
GA kostnader	15 000	15 000
Besiktningkostnader	0	8 159
	784 652	720 970

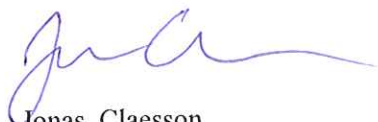
Stockholm den 12/2 2015
Brf Älvsjö Centrum 1



Johan Norström
Ordförande



Lars Grafström



Jonas Claesson



Claes Lindberg



Dan Palmbrink

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-04



Gabriella Toth Ullerkrans

Godkänd revisor FAR

Vårbergs Revisionsbyrå GTR AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Älvsjö Centrum 1

Org.nr 769616-1921

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRf Älvsjö Centrum 1 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 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 2014-12-31 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.

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 resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Älvsjö Centrum 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat 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 ersättningsskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2015-03-04

Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR