

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Alviksgården

Org.nr 702000-0415



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Runda vägen 22 A-32, 167 51 Bromma

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

AR
GF SK
MM

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under 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.

Föreningens fastighet, Niten 6 i Stockholms kommun förvärvades 1942-05-06.

När föreningen startades fanns bland annat ett centralkök med mat för avhämtning, egen dygnet runt förskola, bemannad tvättstuga, egna lokalvårdare och personalboende.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus på adress Runda Vägen 22A till Runda Vägen 32. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1945.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt, tomträtten skrevs om 2012.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 4 162 kvm, varav 3 795 kvm utgör lägenhetsyta och 300 kvm lokalyta. I föreningen finns 20 parkeringsplatser och 3 garageplatser. Föreningen hyr endast ut bilplatser till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rum och kök
25 st 2 rum och kök
23 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har två (2) st uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Kontor och textilverkstad, avtal till 2015-12-31
Förskola, avtal till 2015-12-31

Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningen har under året inte haft några anställda.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 1996-11-15, vilken sträcker sig 2022-12-31. Planen uppdateras fortlöpande, senaste uppdateringen var 2014-12-15.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Elstambyte	1995
Rörstambyte	1998/1999
Renovering av balkonger	2005
Omläggning tak hus 3 (30A-32)	2006
Putsning samt målning socklar	2007
Byte hänggrännor och stuprör	2008
Brandskyddskontroll eldstäder	2010
Installering termostatterventiler samtliga lägenheter och injustering av värme	2011/2012
Avslut gasleverans till föreningen	2012
Samtliga lägenheter har 3-fascentral	2012/2013
Nytt marmorgolv i entré port 32	2013
Målning ytskikt/golv tvättstuga	2014
Nytt golv gång 24A och B, målning ytskikt	2014

Handwritten signatures and initials: Gd, OF, AR, MW.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning har föreningen tecknat avtal med Nordstaden Stockholm AB.

Markskötsel har föreningen tecknat avtal med Sköna Trädgård

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1942-05-06 Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2004-10-25.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 76 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8 st. Antalet medlemmar som avgått under året är 9 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 75. Under året har 8 överlåtelser skett.

Föreningen har inga bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gertrud Dyer	ledamot/ordf
Johan Falsin	ledamot/sekr.
Mattias Wallén	ledamot/kassör
Axel Lindroth	ledamot
Kent Björkvist	ledamot
Yvonne Fredriksson	suppleant
Mathias Kanstrup	suppleant
Petra Mede	suppleant

(Petra Mede har avgått på egen begäran)

Revisor har varit Peter van Lienden, Convensia Revisionsbyrå. Förtroendevald revisor har varit Anders Thorson.

Valberedningen består av Bo Jansson, Eva Lutz, Aina Hagman och Anders Frisk, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 15 st. Dessa

ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

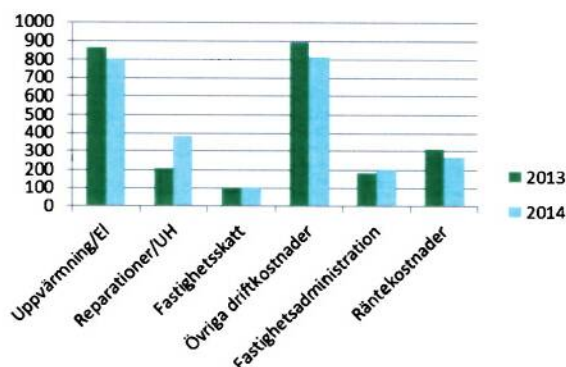
Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Rubb och Stubb gällande snöröjning

Föreningens resultat för år 2014 är 40 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på 32 tkr. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen höjning är planerad för 2015.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2014 minskat.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	År
Upprustning källargång 24 A/B	2014
Ytterligare cykelställ framför 22B	2014
Nya dörrar till cykelrum 26 B, 30 B	2014

AT
GL
OF
AK
MW

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 500 tkr för 2015. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxerings-värdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering	2015	2 500

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2014	2013
Omsättning, Kkr	2 804	2 784
Resultat efter finansiella poster, Kkr	40	32
Soliditet, %	7,19%	6,61%
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	784	784
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 964	2 964
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	54	54
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,83%	3,37%
Fastighetens belåningsgrad, % *	109%	103%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 460 911
Årets resultat	40 065
	-1 420 846
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	183 621
I ny räkning överföres	-1 604 467
	-1 420 846

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

47
Gul
PF
AK
MW

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 803 818	2 783 726
		2 803 818	2 783 726
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 100 399	-2 069 606
Övriga externa kostnader	3	-201 311	-184 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-191 940	-192 238
		-2 493 650	-2 446 268
Rörelseresultat		310 168	337 458
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		307	1 471
Räntekostnader		-270 410	-306 676
		-270 103	-305 205
Resultat efter finansiella poster		40 065	32 253
Årets resultat		40 065	32 253

45
Crd af se
m

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 614 563	8 806 503
		8 614 563	8 806 503
Summa anläggningstillgångar		8 614 563	8 806 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		972	17 824
Aktuell skattefordran		36 435	0
Övriga fordringar		14 427	141 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	157 460	147 187
		209 294	306 086
Kassa och bank		1 368 195	1 218 729
Summa omsättningstillgångar		1 577 489	1 524 815
SUMMA TILLGÅNGAR		10 192 052	10 331 318



BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	739 300	739 300
Fond för yttre underhåll	1 388 007	1 223 376
Reservfond	16 430	16 430
	2 143 737	1 979 106
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-1 460 911	-1 328 533
Årets resultat	40 065	32 253
	-1 420 846	-1 296 280
Summa eget kapital	722 891	682 826
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	9 087 140	9 087 140
Summa långfristiga skulder	9 087 140	9 087 140
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	71 731	96 676
Aktuell skatteskuld	0	101 420
Övriga skulder	299	-445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 309 991	363 701
Summa kortfristiga skulder	382 021	561 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 192 052	10 331 318

POSTER INOM LINJEN

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Ar
G. OF
mw AL

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	310 168	337 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	191 940	192 238
Erhållen ränta mm	307	1 471
Erlagd ränta	-270 410	-306 676
Betald inkomstskatt	0	-10 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	232 005	214 416
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	16 852	-488
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	116 375	-9 326
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-24 945	-108 184
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-190 821	-88 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 466	8 153
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-115 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-115 161
Finansieringsverksamheten		
Årets nyemission	0	0
Utbetald utdelning	0	0
Återbetalt aktieägartillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	149 466	-107 008
Likvida medel vid årets början	1 218 729	1 325 737
Likvida medel vid årets slut	1 368 195	1 218 729

Handwritten signatures and initials: JF, GL, m, and others.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Stambyte	100 år	1%
Fastighetsförbättr.	50 år	2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
Årsavgifter bostäder	2 403 600	2 403 276
Hyresintäkter lokaler och förråd	318 215	303 200
Hyresintäkter p-platser och garage	76 000	77 250
Övriga intäkter	6 003	0
	2 803 818	2 783 726
Not 2 Driftskostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel och städ	180 490	305 612
Snöröjning och sandning	11 782	25 497
Yttre skötsel	79 396	70 140
Reparationskostnader	365 627	179 204
Fastighetsel	40 211	46 885
Fjärrvärme	761 945	816 932
Vatten och sophantering	124 706	137 932
Kabel-TV	52 339	51 165
Försäkringspremie	35 824	35 457
Fastighetsskatt	100 475	101 420
Tomträttsavgäld	301 600	267 800
Övriga driftskostnader	46 004	31 562
	2 100 399	2 069 606
Not 3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Förvaltningsarvode	67 500	62 835
Revisionsarvode	7 668	15 168
Kostn styrelsemöte och medlemsmöten	16 529	0
Styrelsearvoden	70 000	46 700
Sociala avgifter	22 249	14 312
Kostnad för överlåtelse- och pantsättnavg	6 439	0
Övriga externa kostnader	10 926	45 409
	201 311	184 424

Handwritten signature and initials

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 779 716	12 664 555
Fastighetsförbättringar	0	115 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 779 716	12 779 716
Ingående avskrivningar	-3 973 213	-3 780 974
Årets avskrivningar	-191 940	-192 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 165 153	-3 973 213
Utgående redovisat värde	8 614 563	8 806 504
Redovisat värde byggnader	8 614 563	8 806 504
	8 614 563	8 806 504
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	61 207 000	54 877 000
varav byggnader:	32 603 000	29 673 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	37 492	35 824
Tomträttsavgäld	79 625	71 175
Kabel-TV	13 225	13 069
Övriga förutbetalda kostnader	27 118	27 119
	157 460	147 187

AT
GF
AL

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 300	575 000	1 223 376	-1 328 533	32 253
Resultatdisp. enl. beslut av f.g. års föreningsstämma:				32 253	-32 253
Avsättn. till yttre fond			164 631	-164 631	
Årets vinst					40 065
Belopp vid årets utgång	164 300	575 000	1 388 007	-1 460 911	40 065

Not 7 Långfristiga skulder

2014-12-31

2013-12-31

Amortering efter 5 år

9 087 140

9 087 140

9 087 140

9 087 140

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SEB	2015-03-28	2,15		2 937 140
SEB	2015-03-28	2,81		2 000 000
SEB	2015-03-28	4,10		1 700 000
SEB	2016-04-28	2,69		2 450 000
				9 087 140

AT
GK
AK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	171 269	140 205
Upplupna räntor	3 872	53 702
Upplupen el	3 374	3 451
Upplupen uppvärmning	124 613	111 064
Övriga upplupna kostnader	6 863	55 279
	<u>309 991</u>	<u>363 701</u>

Stockholm 2015-03-27

Kent Björkqvist


Johan Falsin


Gertrud Dyer


Axel Lindgren


Mattias Wallén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2015.


Peter van Lienden


Anders Thorson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Alviksgården
Org.nr. 702000-0415

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Alviksgården 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. ✓

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Alviksgården 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 30 mars 2015



Peter van Lienden
Auktoriserad revisor



Anders Thorson
Intern revisor