

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Berså i Farstadal**

769617-1573

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Berså i Farstadal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## 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 19 september 2007.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Gustavsberg 1:392 i Värmdö kommun den 5 oktober 2007.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 3 474 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa Stockholm.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångytor med belysning, gästparkeringsplatser, lekplatser, gemensamhetslokal, dag- och spillvattenledning med tillhörande anläggningar, grönområden och planteringar samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar. Andelstalen uppgår till 44 av 336. Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

#### Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende kraftledning och ett belastande servitut för 13 stycken markparkeringsplatser till förmån för del av Gustavsberg 1:252.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Entreprenören svarade för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna har efter värdeåret varit helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Fr o m 2014 belastas de med halv fastighetsavgift under år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 50 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 000 000 kr och markvärde 12 200 000 kr. Värdeår är 2008.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Vid årsskiftet 2013/2014 bytte vi till HSB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning. Trädgårdsskötsel: Under året har vi bytt entreprenör till "Fru Modig" och därmed sänkt vår kostnad.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 oktober 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 fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Under år 2014 har årsavgifterna varit oförändrade, 814 kr/kvm. Styrelsen har beslutat att sänka avgifterna med 3%, till 790 kr/kvm, fr om 1 januari 2015.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 86 850 kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 27 mars 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Marie Kabéle Hans Hedström Dennis Berglöf Cecilia Stålbo	Ordförande Kassör 2:a halvåret Sekreterare 2:a halvåret
Suppleant	Marina Myllymäki Pukhanova Fredrik Nummelin	Avgick under året Avgick under året

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa Stockholm.

#### Revisorer

Deloitte AB	
Lars Magnusson	ordinarie
Malin Terneblad	suppleant

#### Valberedning

Christina von Kern (Tina Öst)	sammankallande flyttade under hösten 2014
----------------------------------	--

U

H6

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Stamspolning:

Under året har det varit problem med stopp i avlopp, som till stor del var orsakade av pågående sprängningar. I förebyggande syfte beslöt vi därför att tidigarelägga den planerade stamspolningen till detta år.

OVK-besiktning:

Vi har också genomfört en planerad OVK-besiktning ("Obligatorisk Ventilations Kontroll"). I en del lägenheter konstaterades det dåliga värden. Detta rättades till under Februari 2015.

Flytt av busshållplatser/försäljning av mark:

Värmdö kommun föreslog flytt av busshållplatserna "Villagatan" till placering utanför Publikvägen 5 och höll information om detta. Diskussion om detta pågick under en längre tid. Kommunen ville också köpa en bit mark av oss. Vi förhandlade därför med kommunen om att som betalning för marken sätta upp plank och buskar mm som genvägs- och insynsskydd för busshållplatserna. Utfördes delvis tillsammans med Brf Siena.

*Väsentliga händelser efter räkenskapsåret*

Radonmätning: Värmdö kommun har ålagt att alla flerbostadshus skall genomföra radonmätning under vinterhalvåret. Denna genomförs i vår Brf från februari till april 2015.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	2 828 045	2 833 157
Hyror och övriga intäkter	235 590	209 803
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 180 583	-2 331 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	<b>883 052</b>	<b>711 629</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	67 471	-156 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>950 523</b>	<b>554 865</b>
Årets amorteringar	-309 077	-491 694
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	-487 812
Förändring likvida medel	<b>641 446</b>	<b>-424 641</b>
Likvida medel vid årets början	391 554	816 196
Likvida medel vid årets slut	1 033 000	391 555

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak

*Handwritten initials/signature*

avskrivningsplan för byggnad.

Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 149 tkr 2013 till 916 tkr 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 66 (65) medlemmar. Under året har 5 (8) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	3 058,03	3 041,82	2 987,45	2 995,57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-33,00	562,28	124,71	368,41
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	883,05	711,63	240,26	475,07
Soliditet (%)	71,17	71,02	70,48	70,27
Lån per kvm bostadsyta (kr)	8 924,00	9 013,00	9 154,00	9 237,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	3,33	3,91	4,33
Fastighetens belåningsgrad (%)	28,27	28,48	29,00	29,13

### 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 relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

pr  
H6

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 187 520
årets förlust	-32 995
	<b>1 154 525</b>

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	86 850
i ny räkning överföres	1 067 675
	<b>1 154 525</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*Handwritten signatures*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 058 026	3 041 824
Övriga rörelseintäkter		4 985	711
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 063 011</b>	<b>3 042 535</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 094 578	-1 127 806
Övriga externa kostnader	3	-104 194	-93 070
Personalkostnader och arvoden	4	-62 206	-57 969
Avskrivningar		-916 047	-149 348
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 177 025</b>	<b>-1 428 193</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>885 986</b>	<b>1 614 342</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		624	427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 605	-1 052 488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-918 981</b>	<b>-1 052 061</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 995</b>	<b>562 281</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 995</b>	<b>562 281</b>

*DC*  
*AM*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	108 559 542	109 475 588
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 559 542</b>	<b>109 475 588</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 559 542</b>	<b>109 475 588</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 795	14 086
Övriga fordringar	6	1 031 876	399 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	83 603	55 320
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 117 274</b>	<b>468 835</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 196	3 090
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 196</b>	<b>3 090</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 118 470</b>	<b>471 925</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 678 012</b>	<b>109 947 513</b>

W  
fler



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 450 000	76 450 000
Fond för yttre underhåll		448 725	361 875
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>76 898 725</b>	<b>76 811 875</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 187 520	712 089
Årets resultat		-32 995	562 281
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 154 525</b>	<b>1 274 370</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>78 053 250</b>	<b>78 086 245</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	30 691 749	31 000 826
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 691 749</b>	<b>31 000 826</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	309 077	309 077
Leverantörsskulder		136 554	77 332
Skatteskulder		26 752	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	460 630	474 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>933 013</b>	<b>860 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 678 012</b>	<b>109 947 513</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckningar 33 246 000 33 246 000

##### Ansvarsförbindelser

Inga Inga

*Handwritten signatures*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	15 år

*Handwritten signature*

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 828 045	2 833 157
P-plats och garage	232 467	212 517
Hyses- och avgiftsbortfall	-2 486	-3 850
	<b>3 058 026</b>	<b>3 041 824</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	66 392	57 241
Trädgårdsskötsel	31 438	67 456
Städ	66 803	63 510
Snöröjning/sandning	25 834	69 733
Hisskostnader	14 309	14 069
Gemensamhetsanläggning	47 323	31 210
Reparationer	17 581	11 946
Hissreparationer	0	5 306
Trädgård och utemiljö	991	19 340
Planerat underhåll	51 375	0
El	73 338	76 944
Värme	344 688	345 791
Vatten och avlopp	203 176	215 856
Avfallshantering	83 726	81 845
Försäkringskostnader	25 632	21 814
Kabel-tv	30 304	40 306
Bredband	3 106	3 588
Förbrukningsinventarier	5 931	1 240
Förbrukningsmaterial	2 631	611
	<b>1 094 578</b>	<b>1 127 806</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	26 752	0
Porto	2 571	3 440
Föreningsgemensamma kostnader	1 317	376
Revisionsarvode	14 563	15 000
Ekonomisk förvaltning	55 874	66 770
Bankkostnader	1 997	2 500
Övriga poster	1 120	4 984
	<b>104 194</b>	<b>93 070</b>

*Handwritten initials/signature*

**Not 4 Personalkostnader**

	2014	2013
Styrelsearvode	47 334	44 500
Sociala avgifter	14 872	13 469
	62 206	57 969

**Not 5 Byggnader och mark**

	2014-12-31 <sup>o</sup>	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 993 813	104 506 000
Inköp		487 813
Omklassificeringar	5 040 000	5 040 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>110 033 813</b>	<b>110 033 813</b>
Ingående avskrivningar	-558 224	-408 876
Årets avskrivningar	-916 047	-149 348
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 474 271</b>	<b>-558 224</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 559 542</b>	<b>109 475 589</b>

**Not 6 Övriga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	71	71
Övriga poster	0	10 894
Avräkningskonto förvaltare	1 031 805	388 464
	1 031 876 <sup>u</sup>	399 429

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 495	13 849
Förutbetald kabel-TV	7 665	7 576
Förutbetalt bredband	740	0
Förutbetald förvaltningskostnad	15 906	4 156
Förutbetalda kostnader för gemensamhetsanläggning	29 239	29 239
Förutbetalda kostnader för fastighetsskötsel	13 557	0
Förutbetald bankavgift	0	500
Öresutjämning	1	0
	83 603	55 320

*Handwritten initials/signature*

### Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 688 000	42 762 000	361 875	712 089	562 281
Disposition av föregående års resultat:			86 850	475 431	-562 281
Årets resultat					-32 995
Belopp vid årets utgång	33 688 000	42 762 000	448 725	1 187 520	-32 995

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	1,88	2017-08-25	6 904 000	7 170 000
Swedbank	3,21	2015-09-25	10 640 200	10 652 834
Swedbank	2,80	2016-09-26	9 042 568	9 053 011
Swedbank	1,96	2018-08-24	4 414,058	4 434 058
Avgår kortfristig del			-309 077	-309 077
			30 691 749	31 000 826

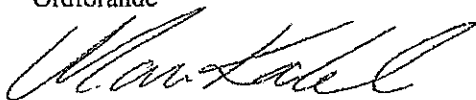
PC  
HL

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	128 417	151 245
Upplupna styrelsearvoden	32 667	29 833
Beräknade upplupna sociala avgifter	10 263	9 373
Ber arvode för revision extern	13 000	14 375
Förutbetalda avgifter och hyror	221 021	222 945
Upplupna elkostnader	7 543	7 462
Upplupna värmekostnader	42 662	37 211
Upplupna renhållningskostnader	1 466	1 590
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	3 590	0
Öresutjämning	1	-1
	<b>460 630</b>	<b>474 033</b>

Värmdö den 28/4.....2015

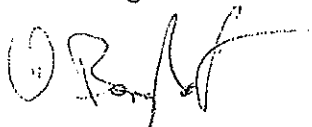
Marie Kabéle  
Ordförande



Hans Hedström

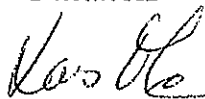


Dennis Berglöf



Vår revisionsberättelse har lämnats 4 maj 2015.

Deloitte AB



Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor