

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Bandyn 1

Org.nr 769616-4305



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Slalomvägen 1, 129 49 Hägersten
styrelsen@brfbandyn1.se
www.brfbandyn1.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet, Bandyn 1 i Stockholms kommun förvärvades 2008-11-27

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Slalomvägen 1-17. Fastigheten byggdes 1949 och har värdeår 1964.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Bandyn 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.. Tomträttsavgälden är per 2014-12-31 250 Kkr. Avtalet gäller till och med 2019-06-30.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 3611 kvm, varav 3264 kvm utgör lägenhetsyta och 347 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
36 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 42 upplåtna med bostadsrätt och 12 med hyresrätt (år 2013).

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Innebandybutik, avtal till 2015-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8 % av föreningens totala intäkter. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2008, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2000
Inkoppling av egen undervärmecentral	2010
Installation av vattenledningsrenare	2012
Installation CAT5 (fiber stadsnät)	2012
Säkerställning av källargången på Slalomvägen 1	2013
Isolering av värmeledningar i källargången på Slalomvägen 1-3	2013

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Nytorget Fastigheter AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-09-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-04-17 och reviderades 2012-12-03.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 58 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 59. Under året har 3 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 11 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-04-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Elena Anushicheva	ledamot/Ordf
Jonas kårström	ledamot/Sekr.
Peter Granholm	ledamot/Kassör
Gunnar Forsnacke	ledamot
Erika Berglund	ledamot
Malin Castenfors	suppleant
Pascal Ribohn	suppleant

Till **revisor** har Christina Gotting valts.

Valberedningen består av Victoria Kröger och Ann-Christin Bergsjö, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

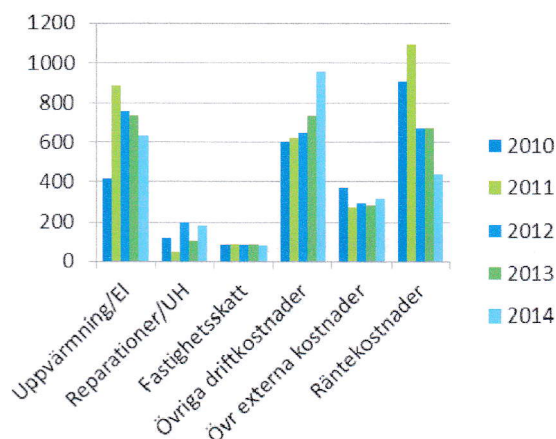
Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är -520 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -508 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på högre driftkostnader.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

[Handwritten signatures]

Kostnadsutveckling



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2014 minskat pga. lägre räntenivåer.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 330 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. 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
Sopuppsamlingslösning	2013-2015	100
Gårdsbjälklag översikt, Reparation vid behov.	2013-2015	100

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, Kkr	2 631	2 649	2 563	2 444	2 404
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-520	-508	-625	-920	-892
Soliditet, %	67	63	58	51	50
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	639	640	639	581	581
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 252	7 216	8 458	11 525	11 826
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 162	12 386	12 292	12 292	12 284
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,56	3,44	2,73	3,87	3,30
Fastighetens belåningsgrad, % **	34	37	42	57	86

*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	-4 036 228
Årets resultat	-520 227
	-4 556 455
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	121 422
Ur yttre fond disponeras	0
I ny räkning överföres	-4 677 877
	-4 556 455

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

Handwritten signatures in blue ink.

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 630 531	2 649 436
Övriga rörelseintäkter		499	8
		<u>2 631 030</u>	<u>2 649 444</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 847 980	-1 656 074
Övriga externa kostnader	3	-243 483	-209 444
Personalkostnader	4	-70 967	-70 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-546 616	-546 616
		<u>-2 709 046</u>	<u>-2 483 101</u>
Rörelseresultat		-78 016	166 343
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		306	102
Räntekostnader		-442 517	-673 982
		<u>-442 211</u>	<u>-673 880</u>
Resultat efter finansiella poster		-520 227	-507 537
Årets resultat		-520 227	-507 537

[Handwritten signature]

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	48 401 441	48 928 653
Inventarier, verktyg och installationer	6	331 695	351 099
		48 733 136	49 279 752

Summa anläggningstillgångar

48 733 136 49 279 752

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 746	104 635
Aktuell skattefordran		6 607	6 985
Övriga fordringar		15 671	27 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	143 196	125 302
		175 220	264 281

Kassa och bank

459 535 479 277

Summa omsättningstillgångar

634 755 743 558

SUMMA TILLGÅNGAR

49 367 891 50 023 310

Handwritten signatures in blue ink.

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

36 760 686

34 710 686

Fond för yttre underhåll

613 239

491 817

37 373 925

35 202 503

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 036 228

-3 407 269

Årets resultat

-520 228

-507 537

-4 556 456

-3 914 806

Summa eget kapital

32 817 469

31 287 697

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

16 123 807

18 218 481

Summa långfristiga skulder

16 123 807

18 218 481

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

94 666

87 444

Leverantörsskulder

15 353

84 972

Övriga skulder

7 469

7 463

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

309 127

337 253

Summa kortfristiga skulder

426 615

517 132

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 367 891

50 023 310

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

28 500 000

28 500 000

28 500 000

28 500 000

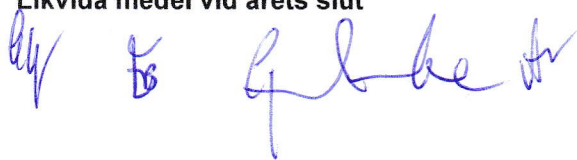
Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-78 016	166 343
Justeringar för avskrivningar	546 616	546 616
Erhållen ränta mm	306	102
Erlagd ränta	-442 517	-673 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26 389	39 079
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	94 889	1 271
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 206	-11 895
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-69 619	618
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-27 742	19 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 711	48 471
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	2 050 000	2 100 000
Amortering långfristiga lån	-2 087 452	-2 560 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 452	-460 584
Förändring av likvida medel	-19 741	-412 113
Likvida medel vid årets början	479 277	891 390
Likvida medel vid årets slut	459 535	479 277



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	1 %	100 år
Fastighetsförbättringar	2 %	50 år
Markanläggningar	5 %	15 år
Inventarier och installationer	3,33 - 6,66%	15-30 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

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

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av värdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 217 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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

Intäktsredovisning

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

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden är uppbokade med 54 000 kr exkl sociala avgifter, enligt stämmobeslut.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter	1 708 885	1 671 268
	Hyresintäkter, bostäder	700 192	751 524
	Hyresintäkter, lokaler	166 997	167 098
	Övriga tillägg lokaler	45 222	47 700
	Övriga hyresintäkter	3 456	1 409
	Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 779	10 437
		2 630 531	2 649 436
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	92 147	84 770
	Städ	84 676	46 980
	Fastighetsel	50 704	56 136
	Fjärrvärme	582 394	678 411
	Vatten/avlopp	74 612	73 467
	Sophantering	123 099	100 019
	Tomträttsavgäld	250 100	250 100
	Kabel-TV	14 017	14 017
	Reparation/underhåll	164 690	102 260
	Försäkringspremier	48 589	42 631
	Fastighetsavgift/skatt	80 458	85 070
	Självrisk	111 000	22 000
	Övriga driftkostnader	171 494	100 213
		1 847 980	1 656 074
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	78 325	76 227
	Konsult-/advokatarvoden	9 116	10 154
	It-tjänster	4 176	46 736
	Försäljningskostnader (mäklrarvoden)	41 600	43 680
	Revisionsarvode	11 791	11 177
	Bankkostnader	2 849	1 219
	Övriga administrativa kostnader	10 483	20 251
	Konstaterade kundförluster	85 143	0
		243 483	209 444

Handwritten signature in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Personalkostnader

2014

2013

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar och sociala kostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:

Styrelsearvoden	54 000	54 000
Sociala avgifter	16 967	16 967
	<u>70 967</u>	<u>70 967</u>

Not 5 Byggnader och mark

2014-12-31

2013-12-31

Ingående anskaffningsvärde	51 859 760	51 859 760
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 859 760	51 859 760
Ingående avskrivningar	-2 931 107	-2 403 895
Årets avskrivningar	-527 212	-527 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 458 319	-2 931 107
Utgående redovisat värde	48 401 441	48 928 653
Redovisat värde byggnader	48 353 931	48 878 212
Redovisat värde markanläggningar	47 510	50 441
	<u>48 401 441</u>	<u>48 928 653</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	40 474 000	40 474 000
varav byggnader:	23 821 000	23 821 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

2014-12-31

2013-12-31

Ingående anskaffningsvärde	398 628	398 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 628	398 628
Ingående avskrivningar	-47 529	-28 125
Årets avskrivningar	-19 404	-19 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 933	-47 529
Utgående redovisat värde	331 695	351 099

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-12-31

2013-12-31

Fastighetsförsäkring	66 611	31 804
Tomträttsavgäld	62 525	62 525
Övriga förutbetalda kostnader	14 060	30 973
	<u>143 196</u>	<u>125 302</u>

Handwritten signatures in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 143 275	3 567 411	491 817	-3 407 269	-507 537
Ökning av insatskapital	685 973	1 364 027			
Resultatdisp. enl. beslut fg års föreningsstämma			121 422	-628 959	507 537
Omföring	-280 000	280 000			
Årets förlust					-520 228
Belopp vid årets utgång	31 549 248	5 211 438	613 239	-4 036 228	-520 228

Not 9 Långfristiga skulder

2014-12-31

2013-12-31

Amortering inom 2 till 5 år	378 664	428 048
SBAB Amortering efter 5 år	15 745 143	17 790 433
	16 123 807	18 218 481

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SBAB	2015-10-12	2,69	47 333	7 969 700
SBAB	2015-01-14	1,81	47 333	3 248 773
SBAB	2019-12-13	1,98		5 000 000
			94 666	16 218 473

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31

2013-12-31

Förutbetalda avgifter/hyror	101 571	141 918
Upplupen värmekostnad	91 293	84 622
Övriga upplupna kostnader	45 296	110 713
Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	70 967	0
	309 127	337 253

Hägersten 2015- 04-19

Elena Anushicheva

Peter Granholm

(har avgått jan. 2015)

Jonas Kärström

Gunnar Forsnacke

Enka Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2015.

Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bandyn 1
Org nr 769616-4305

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bandyn 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 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 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst- eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

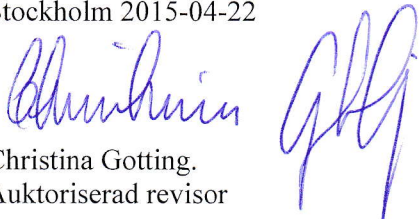
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalande

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

Stockholm 2015-04-22



Christina Gotting.
Auktoriserad revisor