

Årsredovisning

för

Brf Seglet

769608-4750

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Seglet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 fastighet

Föreningen förvärvade den 3 februari 2003 fastigheten Kallhäll 1:39 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med totalt 47 bostadsrätter. Byggnaderna uppvärms med berg och fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning :

15 st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 4 114,5 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd finns inget större underhåll planerat inom fem år. Fastigheten följer en 30 årig underhållsplan som sträcker sig fram till 2033 och som uppgraderas vartannat år.

Fastighetens långsiktiga värde

Föreningens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll.

Fastighetsförvaltning

Större driftsavtal 2014
Fastighetsskötsel hus
Fastighetsskötsel tomt
Städning
Hissar,service
Bredband och tv

Wahlings Installationservice AB
Tingvalla Mark AB
Rentix Städ AB
Kone AB
Comhem AB

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Redovisningsteamet i Sthlm AB fram till den 31 december 2015.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 68 (68) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 (1) överlåtelse skett.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två Samfälligheter, en tillsammans med Brf Ankaret (området S:2 och i den andra Samfälligheten (området S:1 under bildande) ingår Brf Ankaret, Brf Ekbacken, Brf Ekblomman, Brf Kajutan, Brf Tärnan (överklagat), Kallhälls Gård och radhusen vid herrgården. Samfälligheterna förvaltar varsin gemensamhetsanläggning. Området S:2 avser parkeringsplatserna samt Hanna Nilssons väg från Fabriksvägen, och området S:1 omfattar gemensamma grönområden. Lantmäteriet har haft för avsikt att bilda en samfällighet för förvaltning av biljardhuset. Denna samfällighet är inte längre aktuell då de flesta föreningar i området motsatte sig denna samfällighet.

Nya avtal

Föreningen har tecknat avtal med Tingvalla Mark AB. avseende snöröjning vintern 2014-2015. För drift och underhåll av värmeanläggningen samt fastighetens ventilation har avtal from okt 2014 tecknats med Gerox AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens lån har haft bundna räntor under 2014, medans de två övriga lånen haft rörlig ränta under 2014. Årets räntekostnader understiger fjolårets.

Föreningen har installerat bergvärmeanläggning för 2,3 miljoner kr. Föreningen tog upp ett nytt lån på 1,5 miljoner kr samt använde 0,8 miljoner av egna medel för att finansiera anläggningen. Anläggningen beräknas minska driftskostnader för uppvärmning med ca 200.000 kr/år. Livslängden på bergvärmepumparna bedöms till ca 25 år.

Föreningen betalar from 2014 full fastighetsavgift.

Bostadsrättsföreningar måste from 2014 använda en redovisning som inte längre tillåter progressiva avskrivningar. Om vi hade använt progressiva avskrivningar skulle dessa uppgått till ca 134.000 kr. Det nya regelverket medför att vi måste skriva av 954.000 vilket leder till att föreningen visar en förlust. Kassaflödet som visar hur mycket pengar som blir över på vårt bankkonto, har dock varit bland de bättre åren under föreningens 11 år. Detta har också möjliggjort att vi redan under 2014 kunnat amortera 500.000 kr på bergvärmelånet.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Genomsnittlig skuldränta %	2,30	3,05	3,51	3,53
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	9.235	8 993	8 993	9 142
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	72,8	70,9	81,9	83,2
Fastighetens belåningsgrad %	31,7	31,2	31,2	31,7
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	637	669	669	612 avgiftsfri januari månad
Värmekostnad/kvm boendeyta, kr	96	106	105	95
Vattenkostnad/kvm boendeyta, kr	22	17	19	18

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2014 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stig Drevemo	Ledamot	Ordförande
Linda Maria Isaksson	Ledamot	Sekreterare flyttat 1 november 2014
Kari Langenoja	Ledamot	Ekonomiansvarig
Göran Westin	Ledamot	
Lars Jonsson	Ledamot	Vice Ordförande
Alexandra Cordaro Wastesson	Suppleant	
Mikael Lennartsson	Suppleant	
Elisabet Sköldengen	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer; Stig Drevemo, Lars Jonsson, Linda Maria Isaksson, Alexandra Cordaro Wastesson, Mikael Lennartsson och Elisabet Sköldengen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 (10) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF skadeförsäkring.

Revisorer

BOREV AB

Tomas Jonasson

Ordinarie

Valberedning

Ulla-Britt Gustavsson

Eva Nerje

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 augusti 2011.

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	3 084	3 056	2 974	2 724
Resultat efter finansiella poster	-133	147	229	82
Soliditet (%)	68	68	68	68

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 792 222
årets förlust	-133 102
	2 659 120
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhåll	143 000
i ny räkning överföres	2 516 120
	2 659 120

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 084 259	3 056 078
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 084 259	3 056 078
Rörelsekostnader			
Fastighetens kostnader	2	-1 248 459	-1 427 408
Övriga externa kostnader	3	-105 259	-133 290
Styrelsens kostnader	4	-52 330	-52 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-953 903	-127 264
Summa rörelsekostnader		-2 359 951	-1 740 478
Rörelseresultat		724 308	1 315 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 868	3 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-859 278	-1 172 503
Summa finansiella poster		-857 410	-1 168 771
Resultat efter finansiella poster		-133 102	146 829
Resultat före skatt		-133 102	146 829
Årets resultat		-133 102	146 830

Balansräkning

Not
1

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

119 814 292

118 505 382

Summa materiella anläggningstillgångar

119 814 292

118 505 382

Summa anläggningstillgångar

119 814 292

118 505 382

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

713 632

698 794

Övriga fordringar

14 550

9 716

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

114 635

86 129

Summa kortfristiga fordringar

842 817

794 639

Kassa och bank

Kassa och bank

316 213

803 446

Summa kassa och bank

316 213

803 446

Summa omsättningstillgångar

1 159 030

1 598 085

SUMMA TILLGÅNGAR

120 973 322

120 103 467

Balansräkning

Not
1

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

78 265 000

78 265 000

Föreningens reparationsfond

1 006 061

863 061

Summa bundet eget kapital

79 271 061

79 128 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 792 222

2 788 392

Årets resultat

-133 102

146 830

Summa fritt eget kapital

2 659 120

2 935 222

Summa eget kapital

81 930 181

82 063 283

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

38 000 000

37 000 000

Summa långfristiga skulder

38 000 000

37 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

114 705

99 207

Skatteskulder

85 634

88 947

Övriga skulder

16 000

17 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

826 802

835 030

Summa kortfristiga skulder

1 043 141

1 040 184

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 973 322

120 103 467

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

40 796 000

40 796 000

Summa ställda säkerheter

40 796 000

40 796 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

Not
1

2014-01-01
-2014-12-31

2013-01-01
-2013-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-133 102

146 830

Avskrivningar

953 903

127 264

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

820 801

274 094

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-14 838

-178 649

Förändring av kortfristiga fordringar

-33 290

-22 596

Förändring av leverantörsskulder

15 498

-108 756

Förändring av kortfristiga skulder

-12 591

-120 969

Kassaflöde från den löpande verksamheten

775 580

-156 876

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 262 813

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 262 813

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 000 000

0

Årets kassaflöde

-487 233

-156 876

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

803 446

960 322

Likvida medel vid årets slut

316 213

803 446

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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	100 år
Bergvärme	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Fastighetens kostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel entreprenad	0	5 853
Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 899	42 651
Städning entreprenad	36 473	33 434
Trädgårdsgruppen	4 474	5 049
Hiss serviceavtal	50 693	38 371
Reparationer fastigheten	143 046	64 477
Installationer fastigheten	12 500	264 607
Elkostnader	224 648	160 255
Fjärrvärmekostnader	344 000	434 862
Vattenkostnader	92 159	70 509
Hushållssopor	39 757	30 067
Källsorteringsopor	25 953	25 068
Snöröjning	24 193	58 833
Driftskostnader bergvärme	52 743	0
Fastighetsförsäkring	45 637	38 620
Kabel-TV	98 520	97 882
Fastighetsskatt	28 764	56 870
	1 248 459	1 427 408

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Revisionsarvode	10 313	10 200
Ekonomisk förvaltning	60 000	60 000
Konsultkostnader	11 407	20 232
Föreningens jubileumsfest	0	23 600
Medlems/styrelse möten	14 670	12 601
Administrationskostnader	6 290	4 299
Telefonkostnader hiss	2 579	2 359
	105 259	133 291

Not 4 Styrelsens kostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelse arvode	44 500	44 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 830	8 016
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	52 330	52 516

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 339 125	119 339 125
Inköp	2 262 813	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 601 938	119 339 125
Ingående avskrivningar	-833 743	-706 479
Årets avskrivningar	-953 903	-127 264
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 787 646	-833 743
Utgående redovisat värde	119 814 292	118 505 382

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 265 000	863 061	2 788 392	146 830
Disposition av föregående års resultat:		143 000	3 830	-146 830
Årets resultat				-133 102
Belopp vid årets utgång	78 265 000	1 006 061	2 792 222	-133 102

Not 7 Långfristiga skulder

			2014-12-31	2013-12-31
Långgivare tom.	Ränta %	Bunden		
Swedbank	3,14	2017-11-30	12 000 000	12 000 000
SEB	1,54	Rörlig	11 000 000	11 000 000
SEB	1,54	Rörlig	14 000 000	14 000 000
Swedbank	1,60	Rörlig	1 000 000	
			38 000 000	37 000 000

Kallhäll



Stig Drevemo
Ordförande

Kari Langenoja



Göran Westin



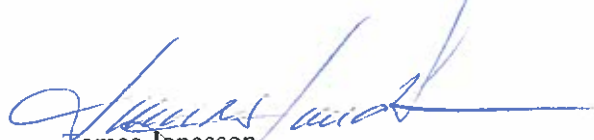
Lars Jonsson



Linda-Maria Isaksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *2015.03.19*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Seglet, org.nr. 769608-4750

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Seglet, för räkenskapsåret 2014.01.01 – 2014.12.31

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 revisions sed 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2014.01.01 – 2014.12.31.

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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 19 mars 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor