

Årsredovisning

för

BRF VÄKTAREN 16

769601-4021

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF VÄKTAREN 16 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 bostadslägenhet till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Då föreningen har lokalytor med stora intäkter i förhållande till intäkterna från bostäderna, är föreningen klassad som oäkta.

Styrelse

Anton Ekberg	Ordförande
Stefan Reinel	Kassör
Per-Erik Larsson	Sekreterare
Per Göthlin	Ledamot
Disa Törnsten	Ledamot
Åke Bendel	Suppleant

Nuvarande styrelse valdes vid den ordinarie föreningsstämma som hölls den 22 maj 2014. Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2014.

Valberedning

Johan Söderberg (Sammanställande),
Madonna Reinel

Revisor

Föreningen har under året haft Percy Feiff som Revisor.

Den kamerala förvaltningen har handlagts av Upplands Företagsförvaltning.
Kontaktperson Annika Laurin.

Föreningsfrågor

Stora hyreslokalen
Vi har ett 3-årigt avtal med Bingokonsult i Solna AB som gäller fr.o.m. 2012-10-01.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Nybyggnadsår: 1937.

Total lokalyta är 1.093 m², fördelat på 2 lokaler med hyresrätt

Den totala bostadsytan är 2.045 m².

Fastigheten består av 38 lägenheter enligt följande fördelning:

Lägenhetstyp Antal (st)

1 rok	6
1,5 rok	12
2 rok	15
3 rok	4
5 rok	1

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Dina Försäkringar. Under verksamhetsåret har föreningen bytt försäkringsbolag till Folksam, pga. extremt långa handläggningstider hos Dina Försäkringar.

Lägenhetsöverlåtelse

Lgn.nr.	Utflyttad	Inflyttad
A1303	Sara Wahlman, Martin Lindeberg	Disa Törnsten, Simon Bergström
A1302	Calle Ortner, Cecilia Söderberg	Anna Köver, Danny Asmar
B1305	Per Göthlin, Åsa Göthlin	Emma Wikefeldt
B1401	Elinor Widén, (skänkt ½ andel till)	Ulf Andersson
A1204	Lisen Stark	Sanka Weeraratne
B1101	Caroline Skogersson, Niklas Lindström	Eva Carlmark
B1106	Anton Ekberg, Soili Vuolteenaho	Alikhan Aroyan, Leyli Aroyan
A1504	Mikael Ericsson	Tim Johansson
A1401	Åke Bendel, Pia Ristola Bendel	Johan Westberg

Förvaltning / tjänst

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Städning

TV/Bredband/Telefoni

Leverantör

Upplands Företagsförvaltning

Valvet AB

Annorlunda Förvaltning

Ownit AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ny Detaljplan för kvarteret väktaren

Styrelsen fortsätter att driva frågan. Förslag till ny detaljplan har varit ute på granskning och föreningen anlidade en konsult från Bryggan AB som författade vår skrivelse.

Vattenskador

Förening har drabbats av två separata vattenskador under året. Vid båda tillfällena och som alltid vid försäkringsärenden, har det tagit lång tid att åtgärda skadorna. Mycket tid och energi från styrelsen har lagts i dessa ärenden. Styrelsen har pga. detta, valt att se över underhållsplanen och kommer under nästa år att presentera en ny med hänvisning till vattenskadorna.

TV/Bredband/Telefoni

Föreningen har under året bytt leverantör av TV/Bredband och telefoni från Bredbandsbolaget/Tele2 till Ownit AB. Föreningen har idag 1 Gbit/1Gbit bredband, 20 + 8 valfria (tot. 28), HDTV-kanaler i Canal Digitals utbud, samt abonnemangsavgiften på IP-telefoni.

Dörrar till gården

Dörrarna (totalt 3 st) till innergården och bakgården har bytts.

Uteplats

Uteplats på innergården har byggts.

Medlemsinformation

antal medlemmar vid räkenskapsårets början. 52

antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret. 12

antal avgående medlemmar under räkenskapsåret. 14

antal medlemmar vid räkenskapsårets slut. 50

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 230	3 274	3 472	3 540
Resultat efter finansiella poster	756	791	-952	836
Soliditet (%)	67	67	66	67

Ekonomi / Föreningens lån

Föreningen har under året fortsatt att hålla en återhållsamhet i kassan.

Då föreningen blev drabbade av tidigare nämnda vattenskador under detta verksamhets år.

Föreningen har valt att amortera en mindre del och sedan rensa för riskerna vad gäller att bara ha två hyresgäster, där en är en dominerande part. Föreningen har därför skapat en buffert under året, så att det ska finnas tillräckligt kapital för att klara av samtliga driftkostnader i föreningen under ett års tid, ifall någon av våra hyresgäster skulle försvinna.

Föreningen har idag tre bundna lån och ett rörligt.

Under nästa verksamhetsår kommer föreningen fortsätta amortera på sina lån, för att på sikt driva ner våra räntekostnader, samt genomföra ytterligare renoveringar på fastigheten

Vid sidan av de intäkter som framgår i resultaträkningen måste föreningen i skattedeklarationen återlägga en intäkt, nämligen en som motsvarar marknadshyran för våra bostäder. Tidigare har månadsavgiften minskat detta belopp, men då medlemmarna inte betalar någon månadsavgift har återföringsbeloppet ökat.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-476 719
årets förlust	-290 446
	-767 165

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-767 165

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			
Nettoomsättning	2	3 229 564	3 274 311
Summa rörelseintäkter		3 229 564	3 274 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 571 854	-1 548 350
Personalkostnader	4	-92 290	-88 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-506 225	-477 524
Summa rörelsekostnader		-2 170 369	-2 114 050
Rörelseresultat		1 059 195	1 160 262
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 793	2 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 292	-372 168
Summa finansiella poster		-303 499	-369 188
Resultat efter finansiella poster		755 696	791 074
Bokslutsdispositioner	5		
Förändring av periodiseringsfonder		-600 000	-650 000
Resultat före skatt		155 696	141 074
Skatter			
Skatt på årets resultat		-446 142	-434 229
Årets resultat		-290 446	-293 156

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 489 078	30 990 650
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	4 653
Summa materiella anläggningstillgångar		30 489 078	30 995 303
Summa anläggningstillgångar		30 489 078	30 995 303
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		150 486	229 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 260	105 884
Summa kortfristiga fordringar		237 746	335 668
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 350 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		140 533	645 892
Summa omsättningstillgångar		1 728 279	981 560
SUMMA TILLGÅNGAR		32 217 357	31 976 863

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Balansräkning	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 187 557	21 187 557
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-476 720	-183 564
Årets resultat		-290 446	-293 155
Summa ansamlad förlust		-767 166	-476 719
Summa eget kapital		20 420 391	20 710 838
Obeskattade reserver			
Övriga obeskattade reserver	10	1 500 000	900 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 440 000	9 640 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	200 000	160 000
Leverantörsskulder		24 596	29 067
Skatteskulder		491 288	360 864
Övriga skulder		8 265	7 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		132 817	168 551
Summa kortfristiga skulder		856 966	726 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 217 357	31 976 863
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		16 594 000	16 594 000
Summa ställda säkerheter		16 594 000	16 594 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 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.

Intäkts- och kostnadsredovisning

Endast den del av inkomsterna och utgifterna som hör till det räkenskapsår för vilket årsredovisningen upprättats redovisas som intäkter respektive kostnader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet.

Omprövning avskrivningsplan byggnad: Tidigare bedömd nyttjandeperiod byggnad har ändrats för att ge en bättre bild av byggnadens faktiska förbrukning. Den ökade avskrivningen utgör en bokföringsmässig kostnad som sänker det redovisade resultatet.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	150 år
Stambyte	50 år
Fönsterrenovering	25 år
Install, internet	10 år

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 (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Nettoomsättning		
Hysesintäkter lokaler	3 006 924	3 051 671
Fakt fastighetsskatt	222 640	222 640
	3 229 564	3 274 311

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
El	128 304	150 399
Gas	62 078	67 965
Värme	305 733	341 685
Vatten och avlopp	46 354	46 211
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift*	290 680	290 400
Fastighetsförsäkring	41 940	39 566
Kabel-TV / Bredband	137 651	139 554
Renhållning	87 659	72 411
Städning	68 520	44 449
Fastighetsskötsel	53 308	41 280
Rep och underhåll fastighet	242 640	175 460
Reparationer hissar	9 804	5 810
Servicekontrakt	9 532	5 370
Porto, kopior mm	1 288	3 065
Diverse omkostnader	4 952	3 377
Ekonomisk förvaltning	35 632	35 010
Övr fastighetskostnader	35 100	26 577
Självrisk avs. vattenskada	8 800	0
Förändring styrelsearvode	-39 000	0
Revisionsarvode	11 275	11 038
Konsultarvoden	29 604	48 723
	1 571 854	1 548 350

*Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2014 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2014 uppgår till 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

Not 4 Styrelsearvoden

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	77 523	70 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	14 767	18 176
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	92 290	88 176

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Avsättning till periodiseringsfond	-600 000	-650 000
	-600 000	-650 000

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 616 412	35 616 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 616 412	35 616 412
Ingående avskrivningar	-4 625 762	-4 152 890
Årets avskrivningar	-501 572	-472 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 127 334	-4 625 762
Utgående redovisat värde	30 489 078	30 990 650
Taxeringsvärden byggnader	36 600 000	36 600 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	66 600 000	66 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 259	23 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 259	23 259
Ingående avskrivningar	-18 606	-13 954
Årets avskrivningar	-4 653	-4 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 259	-18 606
Utgående redovisat värde	0	4 653

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp under året	1 350 000	0
	1 350 000	0

Innehav:

SEB Dynamisk räntefond:	6,324,9170 andelar per 2014-12-31
SEB Obligationsfond flexibel:	10,387700 andelar per 2014-12-31
SEB Företagsobligationsfond flexibel:	140,639200 andelar per 2014-12-31

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 810 000	9 377 557	-183 564	-293 155
Disposition av föregående års resultat:			-293 155	293 155
Årets resultat				-290 446
Belopp vid årets utgång	11 810 000	9 377 557	-476 719	-290 446

Not 10 Obeskattade reserver

	2014-12-31	2013-12-31
Periodiseringsfond TAX 2012	250 000	250 000
Periodiseringsfond TAX 2014	650 000	650 000
Periodiseringsfond TAX 2015	600 000	0
	1 500 000	900 000
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	330 000	198 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	2 970	590

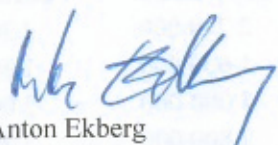
Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	2,980	2018-05-28	2 240 000	2 300 000
SEB	1,420	2015-03-28	1 600 000	1 600 000
SEB	2,970	2016-06-28	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	3,790	2015-03-30	3 800 000	3 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-200 000	-160 000
			9 440 000	9 640 000
Lånedel som med bibehållen amortering förfaller till betalning senare än 2019-12-31			8 640 000	

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen.

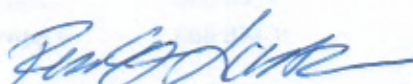
Stockholm den 12 / 5 2015.



Anton Ekberg



Stefan Reinel



Per-Erik Larsson

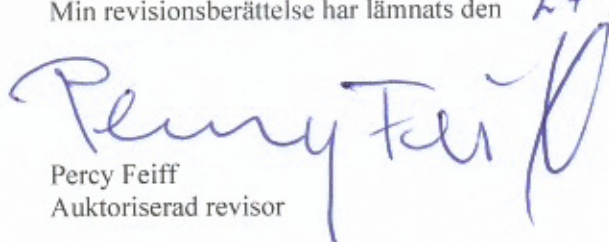


Per Göthlin



Disa Törnsten

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2015.



Percy Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF VÄKTAREN 16
Org.nr 769601-4021

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF VÄKTAREN 16 för räkenskapsåret 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 2014-12-31 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 BRF VÄKTAREN 16 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

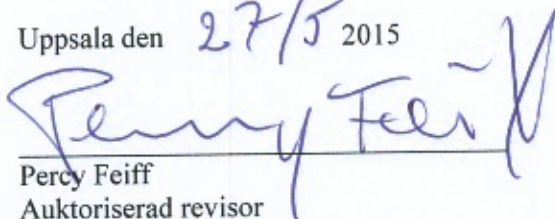
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 27/5 2015



Percy Feiff
Auktoriserad revisor