

Årsredovisning för

Brf Alléträdet

769615-1401

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7-8
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alléträdet, 769615-1401, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2014.

Information om verksamheten

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer valda på ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2014.

Kurt-Olof Svensson	Styrelseordförande
Lena Nilsson	Sekreterare
Bo Westerback	Kassör
Eva Andersson	Styrelseledamot
Claes-Henrik Classon	Styrelseledamot
Torsten Dahlin	Styrelseledamot
Tommy Müller	Styrelseledamot
Lina Lennerman	Suppleant
Anders Perjons	Suppleant
Bengt Runestedt	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisor Marcus Noreby, BoRevision i Sverige AB slutade vid företaget under hösten 2014 och revisorssuppleanten Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB trädde in i stället.

Till valberedning valdes Elisabeth Lindén-Classon (sammankallande), Marianne Mogaied, Christoffer Keri, Maria Mattsson och Anders Enoksson.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, är innehavare av fastigheten Trappgaveln 1 i Sollentuna kommun. Byggnaderna färdigställdes under 2013. Fastigheternas adress är Blålockevägen 2, Industrivägen 2-4 samt Turebergs Allé 9-23 i Sollentuna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa och inkluderar bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsyta: 8 769 kvm Lokalarea: 96 kvm Markareal: 4 378 kvm

Fastigheten består av tre huskroppar med mellan tre och sex våningsplan samt tillhörande garage- och källarplan. I fastigheten finns en variation av lägenhetsstorlekar från två till sex rum där alla har minst en balkong/terrass/uteplats mot i de flesta fall en av de två innergårdarna som omfattar bl a gräsytor/planteringar, sandlådor och fasta utemöbler. I anslutning till innergården mot Engelbrekts väg finns en markkassun för restavfall. Med ingång från Blålockevägen finns föreningens miljörum för matavfall, glas, tidningar, papper, plast, metall, småbatterier och lysrör/smålampor.

Lägenheter

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt enligt följande;

2 rok 23 st
3 rok 22 st
4 rok 43 st
5 rok 15 st
6 rok 4 st
107 st

→

Vid utgången av året var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har det skett 10 (fg år 10) överlåtelser. Föreningen hade vid årets utgång 170 (fg år 168) medlemmar.

Lägenheterna har förråd i källaren.

Föreningen har i eget garage under husen tillgång till 80 garageplatser för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt parkeringsbolag, Alléträdet Parkerings AB.

Lokaler

Föreningen upplåter två lokaler med hyresrätt. Den ena lokalen på Turebergs Allé 23 till en kemtvätt och den andra på Turebergs Allé 9 till en fastighetsmäklare.

Förvaltning

Brf Ekonomen i Stockholm AB har anlitats för ekonomisk förvaltning och Veidekke Nära för fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning.

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, kabel-tv, sopsortering, hiss, ventilation/värme etc. Föreningen är medlem i bostadsorganisationen Bostadsrätterna.

Avskrivningsplan

Från och med räkenskapsåret 2014 har ny normgivning trätt i kraft, vilket innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Föreningen har valt att från 1 januari 2014 tillämpa K2-regelverket och antagit en ny linjär 100-årig avskrivningsplan.

Den nya avskrivningsplanen innebär att föreningen redovisar en förlust för 2014 och förväntas visa förlust även de kommande åren.

Årsavgifter

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Årsavgiften för 2014 var oförändrad medan styrelsen har beslutat att höja avgifterna för 2015 med 2%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 661,8 per kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När det finns en underhållsplan skall avsättning ske enligt denna.

Nyckeltal	2014	2013
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm, exkl el och varmvatten	662	662
Värme kr/kvm	62	-
Vatten kr/kvm	22	-
Räntekostnader kr/kvm	398	-
Fastighetslån kr/kvm	12 657	12 810
Saldo fond för yttre underhåll	310 000	-
Nettoomsättning	6 953 177	-
Resultat efter finansiella poster	-1 369 357	-
Soliditet	68,5%	68,2%

* Kostnadsutfallet 2013 avser endast del av år, vilket ger missvisande värden.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Bokföringsnämnden beslutade under 2014 att som tidigare nämnts, förbjuda progressiva avskrivningar och införde nya redovisningsregler. Detta innebar att avskrivningarna på fastigheten kom att vara

2 640 tkr dvs en ökning på drygt 2 300 tkr jämfört med vad som ursprungligen anges i den ekonomiska planen. Föreningens underskott kan uteslutande hänföras till denna åtgärd. Enligt ett rättsutlåtande avseende "Underskott i bostadsrättsföreningar m m" som författats av två professorer på uppdrag av bl a FAR kan en förening redovisa underskott ett eller flera år och till och med en ansamlad förlust i det egna kapitalet.

Många menar att de nya avskrivningsreglerna inte är anpassade för bostadsrättsföreningar. Revisorernas organisation FAR och andra intressenter arbetar nu för genomgripande omarbetning av nuvarande regelverk. Någon tidpunkt då detta arbete kan vara klart har inte angivits.

Kassaflödet i föreningen, som inte påverkas av avskrivningar, uppgick till ca 1 200 tkr. Detta belopp räcker mer än väl för att täcka föreningens avsättning till yttre fond samt avtalade amorteringar.

Styrelsen kan konstatera att föreningen, trots nya avskrivningsregler och årets förlust, har en god ekonomi, vilar på en solid grund med en soliditet på ca 70 % och har ett bra kassaflöde som möjliggjort en extra amortering under året på 1 mkr. Mot denna bakgrund intar styrelsen en avvaktande ställning vad avser avgiften för medlemmar i väntan på att nya regler beträffande avskrivningar kan träda i kraft.

Värme/ventilation

Under våren 2013 fick Veidekke klagomål från några medlemmar om för kalla badrumsgolv och med anledning av detta ökade de temperaturen på framledningsvattnet till badrumsgolven rejält vilket resulterade i övertemperaturer i de flesta av våra lägenheter. Nedjustering av temperaturen gjordes september/oktober men fortfarande kvarstår att åtgärda problem med kalla badrumsgolv i framförallt hus E.

Under oktober bytte Bravida Ventilation till- och frånluftsfilter i fläktarna i lägenheterna samtidigt som de justerade tilluftsflödet för att skapa ett svagt undertryck i lägenheterna. Med denna åtgärd är förhoppningen att problemen med imma/is mellan fönsterrutorna minimeras. Utvärdering och uppföljning av detta fortsätter under 2015.

Underhåll

Några ombyggnader eller större underhåll utöver kamerainstallationen har inte genomförts under året.

Säkerhet

Övervakningskameror sattes under våren upp i garaget och miljörummet. Sedan installationen blev klar har inga incidenter rapporterats i garaget och ordningen i miljörummet har förbättrats. Omprogrammering av alla fjärrkontroller till garageporten har gjorts och de har försetts med ett unikt nummer så att de kan spärras vid förlust. Pris på uppgradering av våra lägenhetsdörrar till högre säkerhetsklass har tagits fram för avrop av respektive medlem.

Besiktningar

En sk etableringsbesiktning av markentreprenaden genomfördes i början av juli och PEAB har gjort för- och efterbesiktningar av vår fastighet i samband med sprängningsarbeten för nybyggnation kv Traversen 8.

Källarförråd

Styrelsen har hyrt ut fyra förrådsutrymmen i källarvåningen. Intresset att hyra förråden var stort och lottdragning fick tillämpas för uthyrningen som ger föreningen en intäkt på SEK 22 200/år.

Hemsida och medlemsinformation

Föreningens hemsida www.alletradet.se lanserades i början av maj och informationsutbudet har utökats och uppdaterats under året. Viss information för medlemmar kräver inloggning med lösenord. Styrelsen kommer fortsatt att utveckla och förbättra hemsidan. Under året har styrelsen skickat ut 11 föreningsinformationer till samtliga medlemmar gällande aktuella frågor.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	322 906
årets resultat	-1 369 357
Totalt	-1 046 451
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	310 000
balanseras i ny räkning	-1 356 451
Summa	-1 046 451

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Nettoomsättning	1	6 953 177	2 849 153
Övriga rörelseintäkter	2	77 731	406 906
		7 030 908	3 256 059
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 132 910	-803 518
Arvoden och personalkostnader	5	-34 306	-22 500
Reparationer och underhåll		-64 835	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 641 009	-308 551
Rörelseresultat		2 157 848	2 121 490
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	12 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 527 205	-1 500 767
Resultat efter finansiella poster		-1 369 357	632 906
Resultat före skatt		-1 369 357	632 906
Årets resultat		-1 369 357	632 906

Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet tagit samtliga kostnader och erhållit samtliga intäkter t.o.m. 31 juli 2013.

Resultaträkningen inkluderar erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning och avsättning till yttre underhållsfond för perioden tom 31 juli 2013, med 331 500 kronor.

X

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	358 594 376	361 235 385
		358 594 376	361 235 385
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	9	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		358 644 376	361 285 385
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		447 085	499 063
Fordringar hos intresseföretag		2 000	2 000
Övriga fordringar		-	593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	224 169	256 133
		673 254	757 789
Kassa och bank		1 956 301	2 659 519
Summa omsättningstillgångar		2 629 555	3 417 308
SUMMA TILLGÅNGAR		361 273 931	364 702 693

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		248 130 000	248 130 000
Fond för yttre underhåll		310 000	-
		248 440 000	248 130 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		322 906	-
Årets resultat		-1 369 357	632 906
		-1 046 451	632 906
Summa eget kapital		247 393 549	248 762 906
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	111 854 570	113 208 968
		111 854 570	113 208 968
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		353 080	351 762
Förskott från kunder		805	38 709
Leverantörsskulder		261 957	356 543
Skulder till dotterbolag		-	5 880
Skatteskulder		113 588	68 494
Övriga skulder		220 299	92 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 076 083	1 817 267
		2 025 812	2 730 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		361 273 931	364 702 693

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	113 649 000	113 649 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade under 2010 samtliga andelar i Breda Allén Ost Ekonomisk förening (769613-7038) och Breda Allén Väst Ekonomisk förening (769613-7046) som var innehavare av fastigheten Trappgaveln 1 i Sollentuna kommun för 79 477 474 kronor. Föreningen fusionerades med bostadsrättsföreningen den 29 september 2011. Efter denna åtgärd motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 79 457 474 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten kommer att få värdeår 2013/2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr o m första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2014/2015 till och med 2028/2029.

Entreprenören står kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret, 2013.

För lokaler och tomtmark utgår fastighetsskatt (för taxeringsåret 2013 var skatten SEK 9 260).

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för byggnader

Fr o m 2014 görs linjär avskrivning med en årlig avskrivning på 1% (100 år). För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	5 689 628	2 370 679
Hyrer, lokaler	752 154	294 463
Individuell mätning	511 394	184 010
Summa	6 953 176	2 849 152

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ersättning från entreprenören vid avräkning	-	331 500
Administrationsintäkter	75 000	75 000
Övriga intäkter	2 731	406
Summa	77 731	406 906

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden	27 880	17 120
Summa	27 880	17 120
Sociala kostnader	6 426	5 380

Not 4 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	357 788	95 305
Snöröjning	28 386	18 338
Reparationer	50 737	3 408
El	431 517	186 470
Uppvärmning	548 501	212 551
Vatten	193 415	101 197
Sophämtning	151 634	93 940
Fastighetsförsäkring	74 422	22 524
KabelTV, Bredband	58 508	-
Fastighetsskatt	13 498	-
Förvaltningskostnader	160 611	66 805
Övriga utgifter köpta tjänster	98 198	25 480
Summa	2 167 215	826 018

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året.
Årets resultat har belastats med 34 306 kr i styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader	2 641 009	308 551
Summa	2 641 009	308 551

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	361 543 936	97 443 000
-Nyanskaffning	-	91 629 772
-Omklassificeringar	-	172 471 164
	361 543 936	361 543 936
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-308 551	
-Årets avskrivning enligt plan	-2 641 009	-308 551

	-2 949 560	-308 551
Redovisat värde vid årets slut	358 594 376	361 235 385
varav mark	97 443 000	97 443 000
Taxeringsvärde, bostäder:	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde, mark	47 745 000	47 745 000
Taxeringsvärde, lokaler;	846 000	846 000
	141 591 000	141 591 000

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 79 457 474 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor.

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	-	172 471 164
Omklassificeringar	-	-172 471 164
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Andelar i dotterbolag

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
-Inköp	-	-
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Fastigheten anskaffades genom förvärv av andelarna i Breda Allén Väst Ekonomisk förening, org.nr 769613-7038 samt Breda Allén Öst Ekonomisk förening, org.nr 769613-7046. Dotterbolagen Breda Allén Väst Ekonomisk förening och Breda Allén Öst fusionerades med bostadsrättsföreningen den 29 september 2011 genom absorption. 

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier i dotterbolag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Alléträdet Parkerings AB, 556905-0908, Stockholm	500	100	50 000
			50 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald kostnadsränta	-	47 101
Upplupna individuella avgifter	43 060	-
Ekonomisk förvaltning	21 418	20 947
Fastighetsförsäkring	77 241	67 400
För vidarefakturering entreprenören	-	42 482
Administrationsintäkter parkeringsbolaget	75 000	75 000
Övriga förutbetalda intäkter	7 450	3 203
Redovisat värdet vid årets slut	224 169	256 133

Not 11 Eget kapital

	Insats-kapital	Yttre underhållsfond	Ansamlad förlust
Vid årets början	248 130 000	-	632 906
Avsättning till yttre underhållsfond		310 000	-310 000
Årets resultat			-1 369 357
Vid årets slut	248 130 000	310 000	-1 046 451

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek, 700741, ränta 1,57 %, bundet tom 2015-02-06	22 207 650	23 560 730
Stadshypotek, 556721, ränta 3,20 %, bundet tom 2015-06-01	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek, 556722, ränta 3,38 %, bundet tom 2016-06-01	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek, 556723, ränta 3,60 %, bundet tom 2017-06-01	30 000 000	30 000 000
varav kortfristig del	-353 080	-351 762
Redovisat värdet vid årets slut	111 854 570	113 208 968

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen elkostnad	65 532	46 626
Upplupen uppvärmningskostnad	70 299	69 851
Upplupen vattenkostnad	-	14 028
Upplupen avfallshantering	33 144	40 691
Upplupen revisionskostnad	16 000	15 000
Upplupen styrelsearvoden		22 500
Upplupen snöröjningskostnad	5 745	
Upplupen kostnad städning	-	8 801
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	-	5 526
Upplupen räntekostnader	219 496	254 500
Förskottsaviserade hyror och avgifter	491 709	615 586
Avräkning entreprenören	174 158	724 158
Övriga upplupna kostnader		-
Redovisat värdet vid årets slut	1 076 083	1 817 267

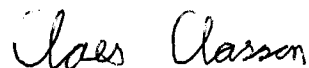
Underskrifter

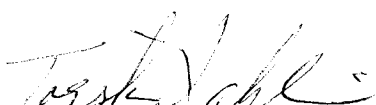
Sollentuna 2015-09-20

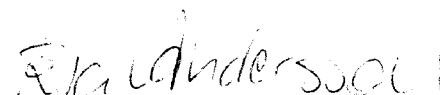

Kurt-Olof Svensson
Styrelseordförande

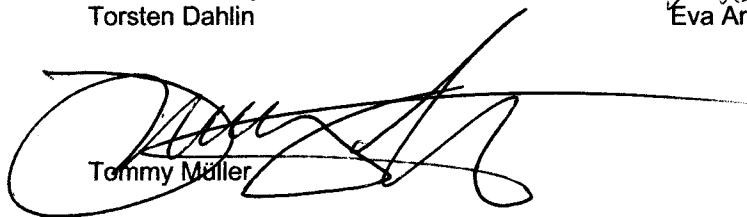

Bo Westerback


Lena Nilsson


Claes-Henrik Classon

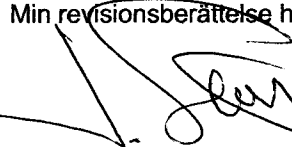

Torsten Dahlin


Eva Andersson


Tommy Müller

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-23

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB