

Årsredovisning

för

Brf Örsbaken 2

769614-8159

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Örsbaken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juli 2006.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 36 bostadsrätter samt fyra lokaler. Den totala boytan är 1 866 kvm och lokalytan 142 kvm. Av lägenheterna är 33 upplåtna. Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa Försäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 43 812 kr år 2014. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 32 326 000 kr, varav byggnadsvärde 19 403 000 kr och markvärde 12 923 000 kr. Värdeår är 1975.


Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med FSS Fastighetsservice AB och städning med Städpoolen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 31 januari 2007. 

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar 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. Årsavgiften år 2014 uppgår till 692 kr/kvm

Avsättning till yttre fond

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan med 307 tkr. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 13 450 000 kr hos Swedbank. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 april 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christian Carlbaum Sandra Svensson Siri Göransson Jaana Kovalinen
-----------	--

Suppleanter	Martin Huldin Mikael Lindegren
-------------	-----------------------------------

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 TryggHansa.

Revisorer

Jörgen Jötehed
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Lisa Forsberg Mats Sundbergh	Sammanställande
---------------------------------	-----------------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Två fastighetslån har omförhandlats under året till en betydligt bättre ränta. Uppgifterna framgår av not nr 12. Alla lån är amorteringsfria.

Radonmätning har utförts med godkända värden understigande normkrav.

Alla lokaler är åter uthyrda.

Föreningens planerade underhåll

Obligatorisk ventilationskontrolli OVK besiktning kommer att utföras under 2015.

Dessutom kommer en garantibesiktning att genomföras.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	1 291 215	1 221 550
Hyror och övriga intäkter	294 972	373 797
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 447 597	-1 264 644
Likvida medel från den löpande verksamheten	138 590	330 703
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-34 298	-25 536
Årets amorteringar	0	0
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	-72 200
Förändring likvida medel	104 291	232 967
Likvida medel vid årets början	1 191 248	958 281
Likvida medel vid årets slut	1 295 539	1 191 248

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (38) medlemmar. Under året har sex överlåtelser skett till ett snittpris av 45 414 kr/kvm. En andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Vid räkenskapsårets utgång var 33 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och tre med hyresrätt.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 586	1 595	1 552	1 517
Resultat efter finansiella poster	-634	-238	-449	-794
Soliditet (%)	66,71	67,18	67,32	67,92
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	139	331	180	-202
Fastighetslån/kvm	7 208	7 208	7 208	7 208
Årsavgifter/kvm	692	655	645	608

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är övergång från en progressiv till rak avskrivningsplan för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 134 650 kr 2013 till 383 053 kr 2014. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassa flöde, dvs de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utbetalningarna. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.


Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 321 909
årets förlust	-634 442
	-3 956 351
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	307 000
i ny räkning överföres	-4 263 351
	-3 956 351

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	1	1 586 187	1 595 347
Summa rörelseintäkter		1 586 187	1 595 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-833 731	-739 287
Övriga externa kostnader	3	-135 375	-104 057
Styrelsearvode och socialakostnader	4	-52 563	-52 568
Avskrivningar	5, 6, 7	-773 032	-568 955
Summa rörelsekostnader		-1 794 701	-1 464 867
Rörelseresultat		-208 514	130 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 310	73 415
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 238	-442 147
Summa finansiella poster		-425 928	-368 732
Resultat efter finansiella poster		-634 442	-238 252
Årets resultat		-634 442	-238 252

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 579 830	27 962 883
Fastighetsförbättringar	6	12 746 728	13 133 813
Inventarier, verktyg och installationer	7	14 468	17 362
Summa materiella anläggningstillgångar		40 341 026	41 114 058
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	72 200	72 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	72 200
Summa anläggningstillgångar		40 413 226	41 186 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 253 804	1 153 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	75 482	59 626
Summa kortfristiga fordringar		1 329 286	1 213 082
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		94 011	93 561
Summa kassa och bank		94 011	93 561
Summa omsättningstillgångar		1 423 297	1 306 643
SUMMA TILLGÅNGAR		41 836 523	42 492 901

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 867 237	31 867 237
Summa bundet eget kapital		31 867 237	31 867 237
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 321 909	-3 083 657
Årets resultat		-634 442	-238 252
Summa ansamlad förlust		-3 956 351	-3 321 909
Summa eget kapital		27 910 886	28 545 328
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	13 450 000	13 450 000
Summa långfristiga skulder		13 450 000	13 450 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	15 750
Leverantörsskulder		102 327	92 012
Skatteskulder		101 892	105 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	271 418	284 691
Summa kortfristiga skulder		475 637	497 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 836 523	42 492 901

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	14 300 000	14 300 000
------------------------	------------	------------

Ansvarförbindelser

Inga

Inga >

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	10 och 30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 291 215	1 221 550
Hysesintäkter, bostäder	202 980	198 312
Hyror lokaler	30 258	114 429
Kabel-tv och bredband	61 056	61 056
Övriga objekt	678	0
	1 586 187	1 595 347

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetskötsel	25 198	22 022
Städ	54 107	54 435
Reparationer	26 137	18 435
Trädgård och utemiljö	98 860	4 328
El	38 126	43 013
Värme	285 027	304 375
Vatten och avlopp	38 615	40 795
Avfallshantering	21 011	17 836
Försäkringskostnader	27 056	25 690
Radonmätning	10 454	6 560
Tomträttsavgäld	91 800	87 600
Bredband	62 964	63 288
Förbrukningsmaterial	3 304	90
Fastighetskatt	7 260	7 260
Kommunal fastighetsavgift	43 812	43 560
	833 731	739 287

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Porto och telefon	4 571	6 701
Revisionsarvode	16 250	15 625
Ekonomisk förvaltning	81 938	70 321
Bankkostnader	1 250	2 250
Övriga externa tjänster	5 000	0
Underhållsplan	19 438	0
Övriga poster	6 928	9 160
	135 375	104 057

Not 4 Styrelsearvoden och socialakostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	39 996	40 000
Sociala avgifter	12 567	12 568
	52 563	52 568

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	28 839 200	28 839 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 839 200	28 839 200
Ingående avskrivningar	-876 317	-741 667
Årets avskrivningar	-383 053	-134 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 259 370	-876 317
Utgående redovisat värde	27 579 830	27 962 883
Taxeringsvärden byggnader	19 403 000	19 403 000
Taxeringsvärden mark	12 923 000	12 923 000
	32 326 000	32 326 000

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	15 084 755	15 084 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 084 755	15 084 755
Ingående avskrivningar	-1 950 942	-1 557 857
Årets avskrivningar	-387 085	-393 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 338 027	-1 950 942
Utgående redovisat värde	12 746 728	13 133 813

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	391 388	391 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 388	391 388
Ingående avskrivningar	-374 026	-332 806
Årets avskrivningar	-2 894	-41 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 920	-374 026
Utgående redovisat värde	14 468	17 362

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	72 200	72 200
	72 200	72 200

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	52 275	55 769
Avräkningskonto förvaltare	1 201 529	1 097 687
	1 253 804	1 153 456

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	4 545	4 329
Tomträttsavgäld	26 100	21 900
Bredband	15 741	15 741
Fastighetsunderhåll	9 425	0
Ekonomisk förvaltning	19 671	17 656
	75 482	59 626

Not 11 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgift	Ej inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	-30 739 000	-4 098 237	2 970 000	-3 083 658	-238 252
Disposition av föregående års resultat:				-238 252	238 252
Årets resultat					-634 442
Belopp vid årets utgång	-30 739 000	-4 098 237	2 970 000	-3 321 910	-634 442

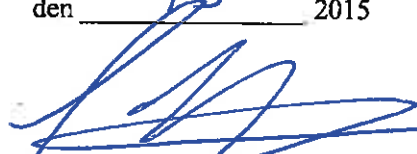
Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	2,87	2016-11-11	6 300 000	6 300 000
Swedbank	1,722	2015-03-28	3 150 000	3 150 000
Swedbank	1,66	2015-02-03	4 000 000	4 000 000
			13 450 000	13 450 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	25 010	72 221
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	12 600	12 600
Förutbetalda avgifter och hyror	119 618	95 939
Ber arvode för revision extern	18 000	18 000
Värme	46 779	41 587
El	3 515	3 384
Reparationer	5 896	0
Telefon	0	960
	271 418	284 691

den 25/5 2015


Christian Carlbaum
Ordförande


Sandra Svensson



Jana Kovalinen


Siri Göransson

~~Min~~
Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/5 2015

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

BoRevision Sverige AB


Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örsbaken 2, org.nr. 769614-8159

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örsbaken 2 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 för föreningen.

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 Bostadsrättsföreningen Örsbaken 2 för år 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 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 ersättningskyldig 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.

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska avgifterna beräknas så att de bär föreningens kostnader och avsättningar till fonder. I förvaltningsberättelsen redogörs för hur årets högre avskrivningar har påverkat det redovisade resultatet. Där redogörs också för kassaflödet, bl a genom en presentation över hur den löpande verksamheten förbättrat de likvida medlen.

Stockholm den 28 maj 2015



Jörgen Götehed
BoRevision