

Årsredovisning

för

Brf Bikupan 14

716421-8393

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Bikupan 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 1 juli 1992.
Fastigheten förvärvades den 15 december 1992.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten på Rödabergsgatan 8 / Torsgatan 68 i Stockholm, som innefattar 27 bostadslägenheter, vilka samtliga upplåtes med bostadsrätt samt fem lokalhyresgäster. Föreningen beskattades senast som äkta förening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelse:

Styrelsen består av tre ledamöter och två suppleanter

Ledamöter:

Kristina Ekström - Ordförande
Eva Arvedson - Sekreterare
Bengt-Olof Swing - Övr.ord. ledamot

Suppleanter:

Bruno Jonsson
Natalie Lundin

I tur att avgå vid kommande ordinarie årsmöte är ordinarie ledamot och suppleant valda på två år, Kristina Ekström och Natalie Lundin.

Sammanträden:

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, ett antal arbetsmöten samt kontinuerligt hållit kontakt i olika föreningsangelägenheter. Årsstämma hölls den 5 maj 2014 samt en extra stämma den 12 maj 2014 båda hos Eva Arvedson.

Valberedning:

Valberedningen har utgjorts av Kerstin Pilati och Ella Franzén, som tyvärr har avlidit under verksamhetsåret - valda på ett år.

Bokföring:

Bokföringen har skötts av Marianne Molander.

Revisorer:

Revisor har varit MT Revision AB, Margot Benisch.

Fastigheten:

Fastigheten nybyggdes 1926 och en tillbyggnad genomfördes 1993. Fastighetens bostadsyta respektive affärslokalyta uppgår till 1748 kvm samt 407 kvm. Fastighetens samtliga fem lokaler är uthyrda .

I de tre lägenheter, som har förhöjt strålningsvärde, beror strålningen på s.k. rödfyr, vilket förekommer i byggnadsmaterialet i berörda lägenheter. Radon förekommer inte i fastigheten. Om/hur strålningen från rödfyr ska åtgärdas utreds f.n. av Miljö- och hälsoförvaltningen.

Ekonomi och finansiering:

Föreningen har fyra lån hos Nordea, varav tre av dem har amorterats under året. Lånens räntesats varierar mellan 2,35-3,8%. Amoteringen sker kvartalsvis. Lånen har under året omförhandlats, se not 8.

Väsentliga händelser under och utförda underhållsarbeten

Tived Fastighetsservice AB (Göran och Jenny Johansson) har fr.o.m. 20140701 varit föreningens fastighetsskötare. Tor Mattson avsåg sig uppdraget och slutade 20140630. Städning har skötts av City Rent.

Under våren har kompletterande markarbeten utförts på gården. Under december påbörjades omläggning av taket på 68:an

Medlemsinformation, fg. år inom parantes

Föreningen har 31(35) medlemmar.
Tre (två) överlåtelser har skett under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 501	1 484	1 441	1 444
Resultat efter finansiella poster	-62	166	205	-56
Soliditet (%)	51,3	52,3	51,8	51,1

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-924 897
årets förlust	-61 737
	-986 634

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	52 530
i ny räkning överföres	-1 039 164
	-986 634

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01	2013-01-01
	1	-2014-12-31	-2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 500 961	1 483 871
Övriga rörelseintäkter		5 706	28 781
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 506 667	1 512 652
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-984 261	-790 749
Övriga externa kostnader		-151 825	-102 344
Personalkostnader	4	-47 763	-47 837
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-106 926	-106 926
Summa rörelsekostnader		-1 290 775	-1 047 856
Rörelseresultat		215 892	464 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 314	1 794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 943	-300 260
Summa finansiella poster		-277 629	-298 466
Resultat efter finansiella poster		-61 737	166 330
Resultat före skatt		-61 737	166 330
Årets resultat		-61 737	166 330

Balansräkning

Not
1

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

16 010 764

16 098 315

Inventarier, verktyg och installationer

7

103 245

122 620

Summa materiella anläggningstillgångar

16 114 009

16 220 935

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

354 889

354 698

Summa anläggningstillgångar

16 468 898

16 575 633

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

81 748

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

405 000

10 825

Summa kortfristiga fordringar

405 000

92 573

Kassa och bank

Kassa och bank

1 145 927

1 133 420

Summa omsättningstillgångar

1 550 927

1 225 993

SUMMA TILLGÅNGAR

18 019 825

17 801 626

Balansräkning	Not 1	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 996 742	8 996 742
Fond för yttre underhåll		1 240 603	1 188 073
Summa bundet eget kapital		10 237 345	10 184 815
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-924 897	-1 038 696
Årets resultat		-61 737	166 330
Summa fritt eget kapital		-986 634	-872 366
Summa eget kapital		9 250 711	9 312 449
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 857 625	7 958 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		103 500	85 500
Leverantörsskulder		429 508	74 351
Skatteskulder		183 172	174 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 309	196 476
Summa kortfristiga skulder		911 489	531 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 019 825	17 801 626
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		13 062 100	13 062 100
Summa ställda säkerheter		13 062 100	13 062 100
Ansvarsförbindelser		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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Byggnadsinventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Avsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4

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
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter	568 845	551 964
Årsavgifter	932 116	931 907
	1 500 961	1 483 871

Not 3 Fastighetskostnader

	2014	2013
Hisskostnader	9 966	9 510
Elkostnader	57 037	61 590
Snöröjning	4 024	4 024
Fjärrvärme	277 632	338 426
Hyra entremattor	6 324	6 131
Kabel TV	51 353	42 376
Internet	16 038	0
Vatten & avlopp	29 132	41 040
Sotning	2 078	0
Trappstädning	42 750	53 125
Renhållning & städning	61 908	54 952
Reparationer	289 853	86 785
Fastighetskatt	91 679	91 490
Parkeringskostnader	329	0
Övriga fastighetskostnader	44 158	1 300
	984 261	790 749

Not 4 Löner och sociala kostnader

	2014	2013
Löner och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	42 800	42 800
Arbetsgivaravgifter	4 963	5 037
Totala löner och sociala kostnader	47 763	47 837

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Byggnadsinventarier, verktyg och installationer	10 %

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 789 910	17 789 910
Omklassificeringar	-193 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 596 160	17 789 910
Ingående avskrivningar	-1 568 975	-1 462 049
Omklassificeringar	71 130	0
Årets avskrivningar	-106 926	-106 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 604 771	-1 568 975
Utgående redovisat värde	15 991 389	16 220 935

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 013	209 013
Omklassificeringar	193 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 763	209 013
Ingående avskrivningar	-209 013	-209 013
Omklassificeringar	-71 130	0
Årets avskrivningar	-19 375	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-299 518	-209 013
Utgående redovisat värde	103 245	0

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-29



Margot Benisch
Godkänd revisor
MT Revision AB

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 996 742	1 188 073	-1 038 696	166 330
Disposition av föregående års resultat:			166 330	-166 330
Avsättning till yttre fond		52 530	-52 530	
Årets resultat				-61 737
Belopp vid årets utgång	8 996 742	1 240 603	-924 896	-61 737

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Lån Nordea 3978 83 33389	3,85	2 000 000	2 000 000
Lån Nordea 3978 83 62850	3,85	1 862 500	1 892 500
Lån Nordea 3978 83 62877	3,70	1 583 125	1 608 625
Lån Nordea 3978 86 45046	2,35	2 515 500	0
Lån Nordea 3978 83 33370	3,50	0	1 550 000
Lån Nordea 3978 83 62869	3,50	0	992 500
Avgår kortfristig del		-103 500	-85 500
		7 857 625	7 958 125

Föreningens lån hos Nordea har omförhandlats, i år uppgår antalet lån till 4 st.

Stockholm 2015-04-28

Kristina Ekström

Bengt-Olof Swing

Eva Arvedson

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Bikupan 14

Org.nr 716421-8393

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bikupan 14 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.

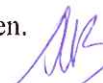
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget 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 bolagets 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 Brf Bikupan 14s finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bikupan 14 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 29/4 2015



Margot Benisch
Godkänd revisor