

ÅRSREDOVISNING

för

BRF SURBRUNN

Org. nr. 716420-0524

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	7
- balansräkningar	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen registrerades 1987-10-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2000-04-07 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Surbrunn 13 i Stockholm
Adress: Odengatan 36 A-B, 113 51 Stockholm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2014

Ordinarie:

Torgny Wadensjö	Ordförande
Johan Jönsson	Sekreterare
Rabbe Wrede	Kassör
Irene Hommik	Ledamot
Fredrik Svantes	Ledamot

Suppleant:

Barbro Bamberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2014

Ordinarie:

Torgny Wadensjö	Ordförande
Fredrik Svantes	Sekreterare
Johan Jönsson	Kassör
Irene Hommik	Ledamot

Suppleant:

Barbro Bamberg

Rabbe Wrede avgick ur styrelsen den 12 februari 2015.

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Allians Revision och Redovisning AB

Peter Åsheim Auktoriserad revisor

Valberedning

Martina Wetterhorn Sammankallande

Dennis Höglund

Martina Wetterhorn i valberedningen har flyttat från föreningen den 1 mars 2015.

Brf Surbrunn
716420-0524

Ordinarie föreningsstämman hölls den 20 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 4 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Surbrunn 13 i Stockholm

Nybyggnadsår är 1929 och värdeår 1970.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	45 330 000	45 330 000
Varav byggnader:	21 354 000	21 354 000
Varav mark:	23 976 000	23 976 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet har 20 lägenheter med upplåtna bostadsrätt samt fem lokaler med upplåtna med hyresrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB ,som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Eget
Fastighetsskötsel	Eget
Städning	Maries Puts&Städ AB
Kabel-TV/Bredband	Com Hem AB
	Ownit från och med 28 februari 2015
El	Fortum Markets AB/ Vattenfall
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	I L Recycling Service AB/ Tåv AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvodet.

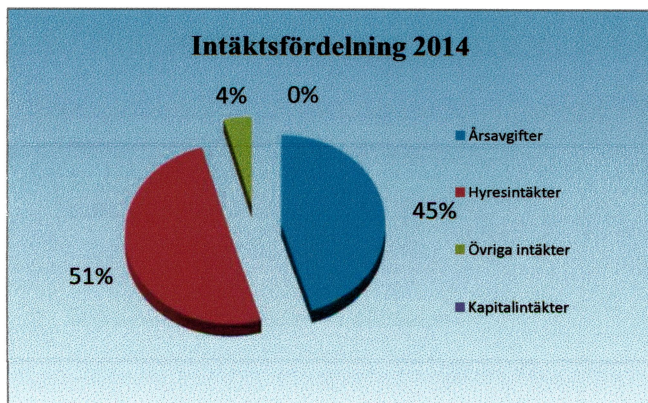
Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

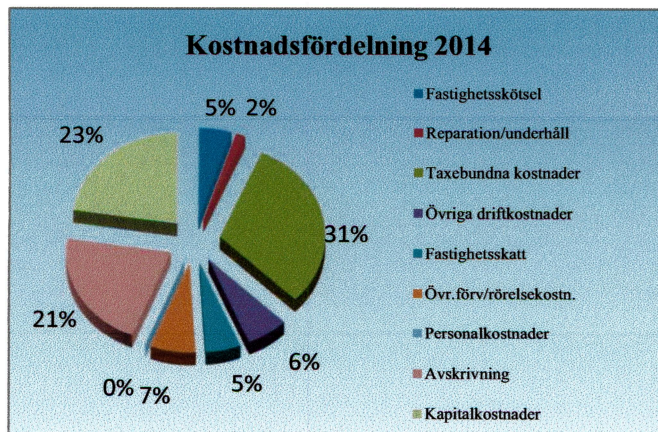
Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	1 691 560	1 686 751
Driftkostnader	-844 498	-990 042
Kapitalkostnader	-343 004	-356 729
Slitagekostnader	-135 990	-135 990
	368 068	203 990

Årsavgifterna är oförändrade. Resultatet ligger i balans mot budget.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	766
Hyresintäkter	852
Övriga intäkter	74
Kapitalintäkter	0
Summa	1 692

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	75
Reparation/underhåll	21
Taxebundna kostnader	468
Övriga driftkostnader	97
Fastighetsskatt	82
Övr.förv/rörelsekostn.	106
Personalkostnader	0
Avskrivning	324
Kapitalkostnader	343
Summa	1 517



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande underhållsarbeten, bland annat tätning av fogarna på gårdsplanet.

Underhållsarbeten under 2015

Utvändig målning av fönster i fastigheten ska genomföras.

Avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll ska enligt stadgar ske med lägst 0,3 % av taxeringsvärde.

Medlemsinformation

Under året har 4 (f.å 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 29 (f.å 29). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 692	1 687	1 680	1 622	1 611
Resultat efter fin. poster, tkr	175	101	-88	-32	123
Balansomslutning, tkr	33 084	32 870	32 938	32 989	32 919
Soliditet, %	62%	62%	62%	62%	62%
Kassalikviditet, %	567%	449%	237%	239%	211%
Snittränta, %	2,84%	2,92%	3,51%	2,98%	1,89%
Årsavgift, kr/kvm boyta	477	477	477	477	477
Lån, kr/kvm boyta	7 521	7 521	7 521	7 521	7 521
Ränta, kr/kvm boyta	214	166	199	169	107
Värme, kr/kvm	163	178	170	148	159
El, kr/kvm	16	18	15	18	34
Vatten, kr/kvm	18	18	19	16	16

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 904 426
årets vinst	174 772
	<hr/>
	-1 729 654
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	135 990
i ny räkning överföres	-1 865 644
	<hr/>
	-1 729 654

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 617 792	1 618 104
Övriga rörelseintäkter	2	73 768	68 647
Summa rörelseintäkter mm		1 691 560	1 686 751
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-75 347	-125 002
Reparationer	4	-16 588	-138 169
Underhåll	5	-4 795	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-468 290	-498 944
Övriga driftkostnader	7	-97 131	-50 511
Fastighetsskatt	8	-81 640	-81 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-105 502	-95 918
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	10	-324 491	-238 946
Summa rörelsekostnader		-1 173 784	-1 228 988
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5	-4 183
Räntekostnader		-343 009	-352 546
Resultat efter finansiella poster		174 772	101 034
Årets resultat		174 772	101 034

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	31 333 778	31 658 269
		31 333 778	31 658 269
Summa anläggningstillgångar		31 333 778	31 658 269
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 052	0
Skattefordringar		5 060	4 245
Övriga fordringar		0	880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24 006	46 177
		31 118	51 302
Kassa och bank	12	1 718 711	1 164 887
Summa omsättningstillgångar		1 749 829	1 216 189
SUMMA TILLGÅNGAR		33 083 607	32 874 458

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 069 292

21 069 292

Fond för yttre underhåll

1 324 195

1 188 205

Summa bundet eget kapital

22 393 487

22 257 497

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 904 426

-1 869 470

Årets resultat

174 772

101 034

Summa fritt eget kapital

-1 729 654

-1 768 437

Summa eget kapital

20 663 833

20 489 060

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

12 071 000

12 071 000

Summa långfristiga skulder

12 071 000

12 071 000

Kortfristiga skulder

Depositioner

40 000

40 000

Leverantörsskulder

31 155

59 296

Övriga kortfristiga skulder

31 790

34 578

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

245 829

180 524

Summa kortfristiga skulder

348 774

314 398

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

33 083 607

32 874 458

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

23 876 500

23 876 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,3%	1,0%
Installationer	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	765 528	765 528
	Hysesintäkter lokaler	852 264	852 576
		1 617 792	1 618 104

Brf Surbrunn
716420-0524

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Fastighetsskatt	50 381	41 520
	Tv-avgift	13 800	13 800
	Överlåtelse- & pantavgifter	7 112	9 987
	Fakturerade kostnader	420	340
	Övriga intäkter	2 055	3 000
		73 768	68 647
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Städ	51 643	51 195
	Städ, extra	6 207	48 522
	Besiktningkostnader	0	1 416
	Bevakningskostnader	5 193	4 355
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	9 500
	Förbrukningsmaterial	12 304	10 014
		75 347	125 002
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	5 387	100 249
	Reparation hiss	0	4 313
	Reparation tvättstuga	7 258	3 139
	Reparation installationer	3 943	9 499
	Reparation värmeinstallationer	0	5 460
	Reparation markanläggningar	0	15 509
		16 588	138 169
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll hissar	4 795	0
		4 795	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	33 708	38 674
	Fjärrvärme	347 280	378 357
	Vatten	39 166	39 244
	Sophämtning	48 136	42 669
		468 290	498 944
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	27 755	27 468
	Självrisk/Skador	47 241	0
	Tv/Bredband	22 135	23 043
		97 131	50 511

Brf Surbrunn
716420-0524

Not 8	Fastighetsskatt	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	24 340	24 200
	Fastighetsskatt lokaler	57 300	57 300
		81 640	81 500
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Telekommunikation	104	94
	Pantsättningar/Överlåtelser	6 495	11 402
	Revisionsarvode	11 625	19 141
	Arvode ekonomisk förvaltning	39 442	38 914
	Konsultarvoden	13 063	0
	Medlemsavgift organisationer	4 218	4 230
	Övriga omkostnader	30 555	22 137
		105 502	95 918
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
	<i>Allians Revision och Redovisning AB</i>		
	Revisionsuppdrag	11 625	19 141
		11 625	19 141

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10	Byggnader och mark	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	24 356 301	24 356 301
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 356 301	24 356 301
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 767 218	-2 528 272
	Årets avskrivningar	-324 491	-238 946
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 091 709	-2 767 218
	Mark		
	Ingående markvärde	10 069 186	10 069 186
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 069 186	10 069 186
	Utgående planenligt restvärde	31 333 778	31 658 269
	Taxeringsvärden byggnader	21 354 000	21 354 000
	Taxeringsvärden mark	23 976 000	23 976 000
		45 330 000	45 330 000

Brf Surbrunn
716420-0524

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	5 599	5 533
Försäkring	0	27 755
Förvaltningsarvode	12 889	12 889
Förutbetalt övrigt	5 518	0
	24 006	46 177

Not 12 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	174 772	101 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	324 491	238 946
förändringar av rörelsekapital	499 263	339 980
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	15 939	38 274
Förändring av kortfristiga skulder	38 621	-168 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	553 823	209 545
Årets kassaflöde	553 824	209 544
Likvida medel vid årets början	1 164 887	955 343
Likvida medel vid årets slut	1 718 711	1 164 887

Not 13 Förändring av eget kapital			
	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	21 069 292	0	21 069 292
Fond för yttre underhåll	1 188 205	135 990 *	1 324 195
Balanserat resultat	-1 869 470	-34 956	-1 904 426
Resultat föregående år	101 034	-101 034	0
Årets resultat	0	174 772	174 772
		135 990	
		135 990	

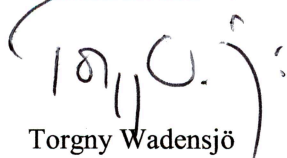
Not 14 Skulder till kreditinstitut		2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring	
Stadshypotek	2,85%	90 dagars löptid	9 093 000
Stadshypotek	2,85%	90 dagars löptid	2 978 000
			12 071 000
			12 071 000

Brf Surbrunn
716420-0524

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	144 974	81 836
Räntekostnader	28 668	29 625
Revisionsarvode	15 000	20 000
Fjärrvärme	54 294	49 063
El	2 893	0
	245 829	180 524

Stockholm den 4.5 2015



Torgny Wadensjö
Ordförande

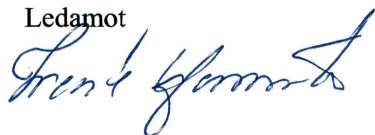


Fredrik Svantes
Sekreterare



Johan Jönsson
Kassör

Irene Hommik
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2015



Peter Åsheim
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Surbrunn

Org.nr 716420-0524

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Surbrunn 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 den 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Surbrunn 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 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 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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 5 maj 2015



Peter Åsheim
Auktoriserad revisor