

Årsredovisning för
Föreläsningen 9
716418-2391

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 9 (716418-2391) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen är en privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Installation av fibernät har utförts av Bredbandsbolaget för internet och kabel-tv.

Trädgårdsgruppen har planterat växter och inhandlat utemöbler.

OVK utförd med godkänt resultat.

Ny hemsida lanserad.

En av föreningens lån omförhandlades till en nuvarande lägre ränta på 2.23% bundet på 5 år.

Brandsläckarna i allmänna utrymmen har servats.

Föreningen har besiktigat taken

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2015	Yttertak
2013	Fönster
2012	Tvättmaskiner
2009	Fjärrvärme
1993	Stambyte
1986	Fasader

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-04-10. På stämman deltog 16 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar (föregående år).

Föreningen äger fastigheten Föreläsningen 9 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ulricehamnsvägen 26-28 och Alingsåsvägen 54-56.

Bostadsrättsföreningen Brf Föreläsningen byggdes år 1946 Marken innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Besiktning av fastigheten utfördes senast 2015.

Av föreningens 24 medlemslägenheter har 3 överlåtits under året. Föreningen upplåter 1 bostäder och 1 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta
23	Bostadsrättslägenheter	1242 m ²
1	Hyseslägenhet	54 m ²
1	Bostadsrättslokal	54 m ²
1	Hysesrättslokal	54 m ²

På föreningens fastighet finns 7 parkeringsplatser och 4 garageplatser varav alla hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Inga-Britt Claesson	Ordförande
Elise Adelsköld	Sekreterare
Elmeri Syrjänen	Kassör
Eva Hamberg	Ledamot
Mårten Maars	Ledamot
Jonathan Tallroth	Suppleant
Mats Olsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av samtliga medlemmar i föreningens styrelse, varav minst två i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Jörgen Götehed med Marcus Noreby som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lina Aronsson och Patrik Lindahl.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2014-01-01 med 5 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 719 kr per kvm.

Budget för år 2015

Budgeten visar att efter en rad år med negativ resultat visar nu föreningen en vinst med 27 611 kronor. Små avgiftshöjningar och besparingar ger nu resultat. Med fortsatt relativt låga avgifter och lån så är föreningen väl rustad för framtiden och attraktiv för eventuella nya medlemmar.

Under 2015-01-01 höjde föreningen avgifterna med ytterligare 5%.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr.	1118	1057	1019	992	948
Rörelseresultat tkr.	106	-41	-25	40	25
Res. efter fin. poster tkr.	28	-122	-133	-71	-48
Balansomslutning tkr.	3686	3650	3812	3774	3877

Aktiviteter

Installation av fibernät har utförts av Bredbandsbolaget för internet och kabel-tv.

Trädgårdsgruppen har planterat växter och inhandlat utemöbler.

OVK utförd med godkänt resultat.

Ny hemsida lanserad.

En av föreningens lån omförhandlades till en nuvarande lägre ränta på 2.29% bundet på 5 år.

Brandsläckarna i allmänna utrymmen har servats.

Föreningen har besiktigt taken

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	27 611
Balanserat resultat	-1 255 435
	<hr/>
	-1 227 824

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	5 657
Balanseras i ny räkning	-1 233 481
	<hr/>
	-1 227 824

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

	2014	2013	2012	2011	2010
Soliditet ¹	21%	20%	22.8%	26.6%	27.7%
Likviditet ²	302%	286%	224%	151%	124%
Årsavgiftsnivå, kr / kvm	719	672	644	629	605
Driftkostnad kr / kvm	558	538	548	544	529
Ränta kr / kvm	57	58	88	89	59
Underhållsfond, kr / kvm ³	7	7	64	32	23
Lån, kr / kvm	1882	1925	2176	2015	1990

¹ Eget kapital/balansomslutning. ² Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder. ³ Fond för yttreunderhåll/kvadratmeter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 118 142	1 056 836
Summa rörelseintäkter		1 118 142	1 056 836
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-792 133	-874 284
Personalkostnader	3	-23 909	-29 100
Avskrivningar		-195 225	-195 225
Summa rörelsekostnader		-1 011 267	-1 098 609
Rörelseresultat		106 875	-41 773
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 090	897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 354	-81 004
Summa finansiella poster		-79 264	-80 107
Resultat efter finansiella poster		27 611	-121 880
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		27 611	-121 880
Skatter			
Årets resultat		27 611	-121 880



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	2 790 591	2 971 194
Maskiner, inventarier och installationer	5	94 346	108 968
Summa materiella anläggningstillgångar		2 884 937	3 080 162
Summa anläggningstillgångar		2 884 937	3 080 162
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 028	4 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 630	38 190
Summa kortfristiga fordringar		49 658	43 176
Kassa och bank	6		
Kassa och bank		751 806	526 760
Summa kassa och bank		751 806	526 760
Summa omsättningstillgångar		801 464	569 936
SUMMA TILLGÅNGAR		3 686 401	3 650 098

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 987 649	1 987 649
Fond för yttre underhåll		15 512	9 855
Summa bundet eget kapital		2 003 161	1 997 504
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 255 435	-1 127 898
Årets resultat		27 611	-121 880
Summa fritt eget kapital		-1 227 824	-1 249 778
Summa eget kapital		775 337	747 726
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 643 000	2 703 000
Summa långfristiga skulder		2 643 000	2 703 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		60 000	-
Leverantörsskulder		56 736	41 527
Skatteskulder		788	620
Övriga skulder		5 700	12 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 840	144 925
Summa kortfristiga skulder		268 064	199 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 686 401	3 650 098

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	3 000 000	3 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2,0	2,0%
Stambyte	2,0	2,0
Fasadrenovering	2,5	2,5
Markanläggning	5,0	5,0
Inventarier	10,0-20,0	10,0-20,0
Källsorteringskärl + belysning	10,0	10,0

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	892 750	834 780
Hyror	220 951	209 396
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 441	12 660
	1 118 142	1 056 836

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	71 462	68 664
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 957	-
Trädgårdsskötsel	56 894	18 375
Snöröjning	-	7 199
Reparationer	27 164	21 755
Underhåll	-	148 452
El	31 518	34 129
Uppvärmning	224 354	253 184
Vatten	38 332	36 954
Sophämtning	23 594	22 502
Försäkringspremie	36 213	32 833
Tomträttsavgäld	66 000	66 000
Fastighetsavgift bostäder	29 208	29 040
Fastighetsskatt lokaler	7 440	7 440
Övriga fastighetskostnader	6 073	3 170
Kabel-tv/Bredband/IT	57 424	35 518
Revisionsarvode	15 250	12 500
Förvaltningsarvode ekonomi	55 232	54 104
Panter och överlåtelser	4 441	12 660
Övriga externa tjänster	14 577	9 805
	792 133	874 284

Not 3 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	19 000	24 000
Sociala kostnader	4 909	5 100
	23 909	29 100

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 939 570	1 939 570
-Ombyggnad	4 642 793	4 642 793
-Mark	-	-
-Markanläggning	20 625	20 625
	<u>6 602 988</u>	<u>6 602 988</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 631 794	-3 451 191
-Årets avskrivning enligt plan	-180 603	-180 603
	<u>-3 812 397</u>	<u>-3 631 794</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 790 591	2 971 194
Taxeringsvärde		
Byggnader	11 091 000	11 061 000
Mark	8 083 000	8 083 000
	<u>19 174 000</u>	<u>19 144 000</u>
Bostäder	18 400 000	18 400 000
Lokaler	744 000	744 000
	<u>19 144 000</u>	<u>19 144 000</u>

Not 5 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	358 778	358 778
	<u>358 778</u>	<u>358 778</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-249 810	-235 188
-Årets avskrivning enligt plan	-14 622	-14 622
	<u>-264 432</u>	<u>-249 810</u>
Redovisat värde vid årets slut	94 346	108 968

Not 6 Kassa och bank

	2014	2013
Kassa	2 145	2 145
Sparkonto	-	747
Avräkningskonto Fastighetsägarna	749 661	523 868
Summa	751 806	526 760

Not 7 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	1 908 447	79 202	9 855	-1 127 898	-121 880	747 726
Dispositon enligt stämmobelsut			5 657	-127 537	121 880	
Årets resultat					27 611	27 611
Belopp vid årets utgång	1 908 447	79 202	15 512	-1 255 435	27 611	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			2 003 161	-1 227 824		775 337

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
Stadshypotek	2019-12-01	2,23%	1 200 000	60 000	1 200 000
Stadshypotek	2016-12-01	3,09%	1 503 000		1 503 000
			2 703 000	60 000	2 703 000
Nästa års amortering			-60 000		
			2 643 000		2 703 000

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 2 343 000 kronor

Underskrifter


Johanneshov 2015-04-24



Inga-Britt Claesson



Elise Adelsköld



Eva Hamberg



Elmeri Syrjänen



Märten Maars

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-29



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 9, org.nr. 716418-2391

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Föreläsningen 9 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 Föreläsningen 9 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.

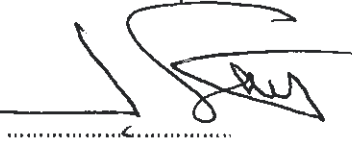
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Stockholm den 29 april 2015



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB