

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Renen 21

Org.nr 716419-6987



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Adress: Brahegatan 62 och Valhallavägen 110

www.brforenen21.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Renen 21 i Stockholms kommun förvärvades 2000-06-15.

Föreningens fastighet består av 2 st flerbostadshus på adresserna Brahegatan 62 och Valhallavägen 110. Byggnaderna uppfördes år 1886 och har värdeår 1982

Lägenheter och lokalers totala byggnadsyta uppgår till 2192 kvm, varav 2110 kvm utgör lägenhetsyta och 82 kvm lokalyta.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I föreningen finns också 1 lokal upplåten med bostadsrätt. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har 1 uthyrd lokal. Lokalavtalet är tecknat med QuiSi Cosmectical Skincare AB.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,5 % av nettoomsättningen år 2014.

Försäkring till fullvärde finns tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan har föreningen, med hjälp av Stoff Fastighetsteknik AB upprättat år 2011. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2031. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Installation undercentral	2013
Hissinstallation	2010-2011

Fastighetsförvaltning avseende fastighetsskötseln har föreningen avtal med AB Energibevakning. Avseende den tekniska förvaltningen anlitar föreningen Stoff Fastighetsteknik AB på konsultbasis.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-10-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-12-28 Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades år 2010-01-22.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 38 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 40 st. Under året har 2 st överlåtelse skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mona Paulsson	ledamot
Ulf Runesson	ledamot
Per-Erik Larsson	ledamot
Christian Wachtmeister	ledamot
Christopher Jonsson	suppleant

Till **revisor** har valts Richard Lindberg, Revisorscompaniet AB.

Valberedningen består av Krister Fagerström och Leif Paulsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Installation har genomförts av fiberbredband i samtliga lägenheter med anslutning till Ownits datanät.

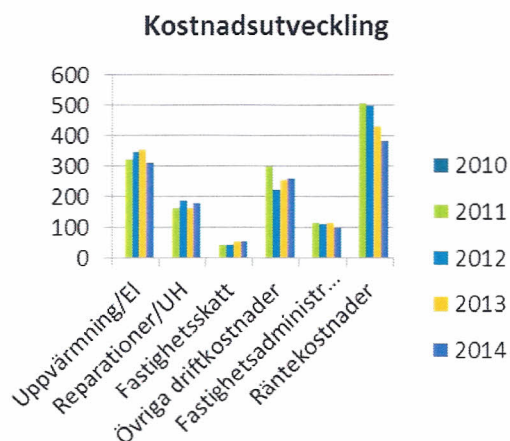
Stamspolning har utförts av båda fastigheterna.

Målning och tätning av QuiSis dörr mot Valhallavägen har utförts.

Nya namn- och anslagstavlor i portuppgång har tillverkats.

Under året har puts ramlat ner från fasaden Brahegatan mot gård. Styrelsen har med anledning av detta låtit en fasadkonsult besikta båda fastigheternas fasad mot gatan och mot gård. På rekommendation har styrelsen anlitat en entreprenör som har gått igenom fasaderna och knackat ner löst puts och utsatta delar av utsmyckningen har säkrats med bland annat nät. Det har även uppkommit sprickor i fasaden som inte har uppmärksamats tidigare.

Föreningens resultat för år 2014 är ca 60 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 om 905 kr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre räntekostnader under året. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Flera av föreningens driftkostnader har dessutom minskat jämfört med föregående år. Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Föreningens ekonomi är god och har en väl fungerande förvaltning.



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2014 minskat med ca 47 kkr.

Större **Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret är:

Genomförda åtgärder 2014	kkkr
Lagning puts på fasad	94
Stamspolning	30



Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kkr	1464	1472	1472	1470
Resultat efter finansiella poster, kkr	60	1	-41	-72
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	623	613	613	613
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6463	6463	6463	6463
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,8	3,1	3,6	3,7
Fastighetens belåningsgrad, % *	136	135	134	132

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-35 964 316
Årets resultat	60 194
	-35 904 122
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	170 301
I ny räkning överföres	-36 074 423
	-35 904 122

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	1 464 415	1 472 368
		1 464 415	1 472 368
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-805 507	-825 802
Övriga externa kostnader	3	-99 619	-112 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 160	-143 150
		-1 063 286	-1 081 910
Rörelseresultat		401 129	390 458
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		42 576	40 386
Räntekostnader		-383 511	-429 939
		-340 935	-389 553
Resultat efter finansiella poster		60 194	905
 Årets resultat		60 194	905 

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	9 997 513	10 095 607
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 986 719	1 872 284
		<u>11 984 232</u>	<u>11 967 891</u>

Summa anläggningstillgångar

11 984 232

11 967 891

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 976	0
Aktuell skattefordran		25 114	25 282
Övriga fordringar		9 153	887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 905	61 353
		<u>88 148</u>	<u>87 522</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	7	159 349	159 349
		<u>159 349</u>	<u>159 349</u>

Kassa och bank

625 883

607 707

Summa omsättningstillgångar

873 380

854 578

 SUMMA TILLGÅNGAR

12 857 612

12 822 469 

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 751 280	33 751 280
Yttre reparationsfond	1 155 975	985 674
	<u>34 907 255</u>	<u>34 736 954</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-35 964 316	-35 794 920
Årets resultat	60 194	905
	<u>-35 904 122</u>	<u>-35 794 015</u>
Summa eget kapital	-996 867	-1 057 061
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	13 636 000	13 636 000
Summa långfristiga skulder	<u>13 636 000</u>	<u>13 636 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 425	20 146
Övriga skulder	0	2 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 054	221 381
Summa kortfristiga skulder	<u>218 479</u>	<u>243 530</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 857 612	12 822 469

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
	<u>14 500 000</u>	<u>14 500 000</u>

 Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	401 129	390 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	158 160	143 150
Erhållen ränta mm	42 576	40 386
Erlagd ränta	-383 511	-429 939
Skatter netto	168	11 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	218 522	155 980
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-6 976	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 182	-20 856
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-18 721	-10 592
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-6 330	7 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	192 677	132 446
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-174 501	-200 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174 501	-200 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Förändring av likvida medel	18 176	-68 304
Likvida medel vid årets början	767 056	835 360
Likvida medel vid årets slut	785 232	767 056



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, (K2).

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 m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar är gjorda enligt följande:

Byggnader: 1%

Fastighetsförbättringar: 1%

Inventarier, verktyg och installationer: 2,5% och 4%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Hyesintäkter lokaler	139 553	170 473
	Årsavgifter bostäder	1 314 090	1 294 455
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 332	0
	Övriga intäkter	7 440	7 440
		1 464 415	1 472 368
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	-44 472	-43 260
	Städning	-44 700	-52 507
	Snöröjning och sandning	-6 250	-9 275
	Reparationer och underhåll	-185 310	-156 981
	Elkostnader	-26 155	-30 691
	Fjärrvärme	-284 119	-321 861
	Vatten och avlopp	-36 223	-38 644
	Sophämtning	-41 637	-61 101
	Kabel tv	-6 470	-6 473
	Bredband	-34 804	0
	Försäkring	-36 776	-36 411
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-54 878	-54 710
	Övriga driftkostnader	-3 713	-13 888
		-805 507	-825 802
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Revisionsarvode	-15 688	-15 750
	Ekonomisk förvaltning	-51 572	-45 450
	Konsultarvoden	-7 888	-34 595
	Bankkostnader	-5 251	-5 226
	Övriga administrationskostnader	-19 220	-11 937
		-99 619	-112 958
Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	11 538 981	11 538 981
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 538 981	11 538 981
	Ingående avskrivningar	-1 443 374	-1 345 280
	Årets avskrivningar	-98 094	-98 094
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 541 468	-1 443 374
	Utgående redovisat värde	9 997 513	10 095 607

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisat värde byggnader	8 267 907	8 366 001
Redovisat värde mark	1 729 606	1 729 606
	9 997 513	10 095 607

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	56 767 000	56 767 000
varav byggnader:	24 999 000	24 999 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 003 000	1 802 250
Inköp	174 501	200 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 177 501	2 003 000
Ingående avskrivningar	-130 716	-85 660
Årets avskrivningar	-60 066	-45 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 782	-130 716
Utgående redovisat värde	1 986 719	1 872 284

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	38 486	36 776
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	11 604
Övriga förutbetalda kostnader	8 419	12 973
	46 905	61 353

Not 7 Övriga kortfristiga placeringar	2014-12-31	2013-12-31
Placering		
Anskaffningsvärde		
Nordea Likviditetsinvest:	159 349	159 349
	159 349	159 349
Marknadsvärde	193 710	192 569




TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Insatskapital	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	33 751 280	985 674	-35 794 015
Resultatdisp. enl. beslut av föreningsstämman 2014:			
Avsättning till yttre fond		170 301	-170 301
Årets vinst			60 194
Belopp vid årets utgång	33 751 280	1 155 975	-35 904 122

I beloppet för fritt eget kapital ingår en fusionsförlust om -32 655 592 kr.

Not 9 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering efter 5 år	13 636 000	13 636 000
	13 636 000	13 636 000

Nordea Hypotek, lån 3978 83 91613, 3 036 000 kr, 3,98%, villkorsändras 2015 09 16.
 Nordea Hypotek, lån 3978 83 36019, 2 925 000 kr, 2,65%, villkorsändras 2016 05 20.
 Nordea Hypotek, lån 3978 85 70631, 3 837 500 kr, 2,65%, villkorsändras 2016 05 20.
 Nordea Hypotek, lån 3978 85 70658, 3 837 500 kr, 1,87%, villkorsändras 2015 01 13.

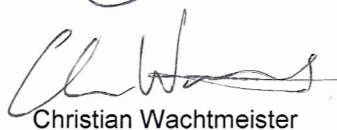
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna utgiftsräntor	33 665	35 479
Förutbetalda hyror/avgifter	104 963	117 517
Upplupen fjärrvärmekostnad	44 070	39 805
Övriga upplupna kostnader	34 356	28 580
	217 054	221 381

Stockholm, 2015-03-25

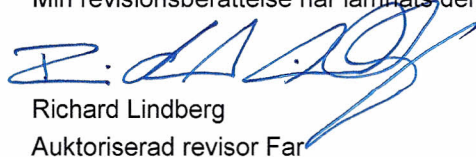

Mona Paulsson


Ulf Runesson


Christian Wachtmeister


Per-Erik Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2015.


Richard Lindberg
Auktoriserad revisor Far

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Renen 21

Org.nr 716419-6987

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Renen 21 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19/3 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. 

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 Renen 21 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.

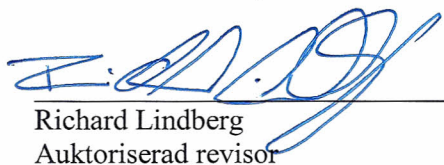
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 1 april 2015



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor