

Org nr 702002-2278

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÄNKSKÄRMEN 41

Org nr 702002-2278

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2014

Org nr 702002-2278

Årsredovisning 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 41 med organisations nr. 702002-2278 i Stockholms stad, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2014. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse**Föreningens verksamhet**

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

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Stänkskärmen 41, 35 och 42 med värdeår 1959

Föreningens fastighet består av sex stycken flerbostadshus med totalt 78 bostadsrätter. Den totala boytan är 4876 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå
10 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
2 st 2 rum och kokvrå
36 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Övrigt:

5 st garage separat
10 st p-platser i gemensamt garage
4 st mc platser i gemensamt garage
55 st p- platser ute

Taxeringsvärdet för fastigheten är 58 488 000 varav byggnad 36 596 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Bostadsrättstilläggsförsäkring för medlemmarna ingår i fastighetsförsäkringen, detta innebär att endast hemförsäkring behöver tecknas av medlem.

Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	797	759	737	719	705
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 169	623	655	673	688
Elkostnad/kvm totalyta	14	13	12	16	16
Värmekostnad/kvm totalyta	141	154	154	141	153
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	19	18	17

Org nr 702002-2278

Genomförda åtgärder

1999	Renovering fasad Åkerögränd 4-10
2000	PCB inventering
2000	Renovering trapphus Gamla Huddingevägen och Åkerögränd
2000	Renovering yttertak Turingevägen 45-47 och 53-55
2003	Renovering yttertak Turingevägen 49-51
2004	Förnyelse trapphusbelysning på Åkerögränd och Turingevägen
2005	Uppställning kärlskåp för hushållssopor
2006	Konvertering från oljeeldning till fjärrvärme
2006	Obligatorisk ventilationskontroll
2008	Husen energideklareras
2009	Renovering yttertak och målning fönster Gamla Huddingevägen
2009	Radonmätning
2011	Förnyelse allmänbelysning på Turingevägen och Gamla Huddingevägen
2011	Fibernät från Telia installerat
2011	Renovering yttertak Åkerögränd 4-8. Uppfräschning av fönster och portar
2013	Genom åren har park och asfaltytor förnyats löpande
2013-2014	Renovering/infodring avloppsrören i föreningen

Det underhåll som kommer att göras av föreningens fastighet under det närmaste året beräknas täckas av fonderade och likvida medel.

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i föreningens stadgar är fullgjord.

Fastighetsförvaltning

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel sköts av Farsta Förvaltning AB, Stockholm.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lokal (orenoverad)	82	Outhyrd
Kontor och lager	44	17-09-30
Kontor	76	16-09-30
Kontor och lager	58	16-09-30
Lager	27	15-09-30
Larm och säkerhet	409	17-09-30
Lager	29	1 år 3 mån uppsägning

Utöver dessa finns fem stycken mindre förrådslokaler som hyrs ut till medlemmar i föreningen

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar, vilket är oförändrat sedan förra året.



Org nr 702002-2278

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Under året har 14 överlåtelser och 5 st andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker i spekulationssyfte.

I fastigheten finns två tvättstugor, mangelrum och sex gemensamma utrymmen för cyklar och/eller barnvagnar.

Föreningen är med i Manhem-Gruppen tillsammans med föreningarna: Hamnskär 1, Hamnskär 2, Hamnskär 3, Björkö 3, Tosterö 3, Adelsö 2, Blidö 1, Vindö 1 och Kråkskär.

I gruppen tillgodoser vi gemensamma intressen och gör större gemensamma upphandlingar som t.ex. för föreningarnas förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-08 bestått av

Ordförande	Marie Ahlman
Sekreterare	Gunborg Öhberg
Ledamot	Folke Levin
Ledamot	Anna Sjöberg Söderström
Ledamot	Johan Pettersson
Suppleant	Thomas Jacobsson
Suppleant	Clas-Göran Wendelholm

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 95.000:- (exkl sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten.

Revisorer

Jonas Helleklint	extern	ordinarie
Lisbeth Karlbom	intern	ordinarie
Johanna Strandroth	extern	suppleant
Anette Gustavsson	intern	suppleant

Valberedning

Susanne Kender
Björn Hedstrand
Katarina Gunnarsson

Org nr 702002-2278

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2007-07-27.

Verksamhet under året som gått

Renovering/infodring av föreningens avloppssystem har slutförts
 Föreningens tak har setts över, takpannor och vattenavrinningar har kompletterats
 Balkonginfästning Tv 51 har förstärkts
 Källare och vindsgångar har rensats från skräp
 Park och asfaltytor har förnyats löpande
 Nytt galler vid garagedfarten (asfaltering kvarstår)
 Container för grovsopor har funnits uppställd
 Besiktning av lekparken

Verksamhet under det kommande året

Renovering av lekparken
 Renovering/omplanering av tvättstugorna
 Undersökning av åtgärder för vattnet/fukten i källaren Åkerögränd

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	4 431	4 253	4 490	4 068	3 944
Rörelseresultat tkr	1 032	477	144	285	43
Resultat efter finansiella poster tkr	695	331	2	166	-85
Balansomslutning tkr	15 253	6 801	6 810	7 208	6 633
Årsavgift för bostäder kr/kvm	797	759	737	719	705
Fond för yttre underhåll tkr	2 546	2 292	2 038	1 784	1 772

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att hålla efter arbeten som behöver göras och förbättra och modernisera efter de likvida medel som finns.
 Avgifterna till föreningen hålls oförändrade från 2015-01-01.

Förslag till resultatdisposition**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	266 390
Årets resultat	<u>695 364</u>

Summa fritt eget kapital	961 754
--------------------------	---------

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Summa fritt eget kapital	961 754
Reservering till fond för yttre underhåll 2015	<u>-254 000</u>

Balanseras i ny räkning	707 754
-------------------------	---------



Org nr 702002-2278

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



RESULTATRÄKNING 140101 - 141231	2014	2013
	<i>Not</i>	
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	1 <u>4 430 523</u>	<u>4 253 686</u>
Fastighetskostnader		
Underhållskostnader	-501 478	-982 019
Driftskostnader	-2 015 534	-2 079 358
Fastighetsskatt	-132 646	-158 420
Avskrivning	2 <u>-599 916</u>	<u>-411 093</u>
Summa fastighetskostnader	<u>-3 249 574</u>	<u>-3 630 890</u>
Bruttoresultat	1 180 949	622 796
Administrationskostnader	3 -148 664	-145 818
Rörelseresultat	1 032 285	476 978
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	4 209	1 447
Räntekostnader	5 <u>-337 130</u>	<u>-147 590</u>
	-336 921	-146 143
Resultat efter finansiella poster	695 364	330 835
Årets resultat	695 364	330 835



BRF Stänkskärmen 41

Sid 8 (13)

Org nr702002-2278

BALANSRÄKNING**2014****2013**

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

2 11 864 879

4 883 181

Summa materiella anläggningstillgångar

11 864 879

4 883 181

Pågående arbeten

0

1 491 819

Omsättningstillgångar

Skattefordran

26 758

9 392

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

205 421

204 900

Summa omsättningstillgångar

232 179

214 292

Kassa och bank

7 3 156 411

212 201

SUMMA TILLGÅNGAR

15 253 469

6 801 493

SKULDER OCH EGET KAPITAL**Bundet eget kapital**

8

Inbetalda insatser

445 000

445 000

Fond för yttre underhåll

6 2 546 403

2 292 403

Summa bundet eget kapital

2 991 403

2 737 403

Fritt eget kapital

8

Balanserat resultat

266 390

189 555

Årets resultat

695 364

330 835

Summa fritt eget kapital

961 754

520 390

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

10 10 638 503

3 055 174

Summa långfristiga skulder

10 638 503

3 055 174

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

10 69 900

69 900

Förskottshyror

248 749

181 482

Leverantörsskulder

89 777

49 257

Depositioner

12 058

12 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

241 325

175 821

Summa kortfristiga skulder

661 809

488 526

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

15 253 469

6 801 493

Poster inom linjen

Ställda säkerheter fastighetsinteckningar

13 642 000

8 185 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BRF Stänkskärmen 41

Org nr 702002-2278

Noter**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Övergången har för föreningen inneburit att materiella anläggningstillgångar delats upp på betydande komponenter. Komponenterna skrivs av över nyttjandeperioden enligt de regler som gäller i BFNAR 2012:1.

Jämförelsetalen i årsredovisningen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångar delas upp på betydande komponenter som skrivs av linjärt över komponenternas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Innan färdigställande redovisas investeringarna som pågående arbeten.

Avsättningar

Minimiavsättningar till fond för yttre underhåll görs enl stadgarna med minst 0,3 % av anskaffningsvärdet på fastigheterna.

Fordringar

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	2014	2013
Not 1, Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 907 704	3 721 608
Hyror lokaler	415 729	408 341
Hyror övrigt	105 960	104 590
Försäkringsersättningar	0	18 846
Övriga intäkter	1 130	301
Summa nettoomsättning	<u>4 430 523</u>	<u>4 253 686</u>
Not 2, Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	14 186 114	14 186 114
Årets aktivering reliening	7 581 614	0
Utgående anskaffningsvärde byggnad	<u>21 767 728</u>	<u>14 186 114</u>
Ingående avskrivningar byggnad	-9 302 933	-8 891 840
Årets avskrivningar byggnad	-599 916	-411 093
Utgående ack avskrivningar byggnad	<u>-9 902 849</u>	<u>-9 302 933</u>
Netto bokfört värde byggnad	11 864 879	4 883 181
Taxeringsvärde byggnad	36 596 000	36 596 000
Taxeringsvärde mark	<u>21 892 000</u>	<u>21 892 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>58 488 000</u>	<u>58 488 000</u>

Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-95 000	-95 000
Sociala kostnader	-16 740	-19 664
Kostnader revision	-30 375	-27 875
Övriga administrationskostnader	-6 549	-3 279
Summa administrationskostnader	-148 664	-145 818

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	209	1 148
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	209	1 148

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-337 130	-147 590
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-337 130	-147 590

Not 6 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 292 403	2 038 403
Avsättning enl stämmobeslut	254 000	254 000
Summa fond för yttre underhåll	2 546 403	2 292 403

Not 7 Likvida medel

Kassa, bank och plusgiro	3 156 411	212 201
Summa likvida medel	3 156 411	212 201

Beviljad kredit	0	2 000 000
-----------------	---	-----------

Not 8 Eget kapital

	Inbetalt insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	445 000	2 292 403	189 555	330 835
Överföring yttre underhåll		0	330 835	-330 835
Årets avsättning		254 000	-254 000	0
Uttag fond yttre underhåll		0	0	
Årets resultat			0	695 364
Vid årets slut	445 000	2 546 403	266 390	695 364

Not 10 Skulder till kreditinstitut

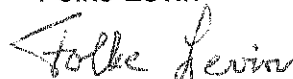
Swedbank Investeringsslån	0	549 550
Swedbank Hypotek 2855252291	4 100 000	0
Swedbank Hypotek 2855253015	4 100 000	0
Swedbank Hypotek 2658967902	2 508 886	2 575 524
	<u>10 708 886</u>	<u>3 125 074</u>
Kortfristig del	69 900	69 900

Underskrift Styrelsen
Stockholm 2015 -04 -16

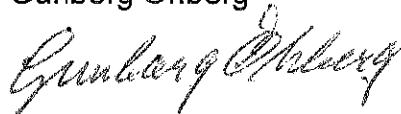
Maria Ahlman
ordförande



Folke Levin



Gunborg Öhberg



Johan Pettersson



Anna Sjöberg Söderström



Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2015 -04 -23



Jonas Helleklint
Aukt. Revisor



Lisbeth Karlbom
av föreningen utsedd internrevisor

Specifikationer på drift- och underhållskostnader enligt önskemål på stämman.

Specifikation

Underhållskostnader

	2014 12 31	2013 12 31
4390 Försäkringsskador	15 579	367 713
4520 Lokalunderhåll	0	32 496
4530 Reparationer badrum m m	189 749	63 250
4541 Underhåll sanitet	19 475	37 004
4542 Underhåll värmeanläggning	22 273	7 810
4543 Underhåll ventilationsanläggning	34 626	2 038
4544 Underhåll elanläggningar	0	7 203
4547 Underhåll tvättstugor	2 481	100 315
4550 Fastighetsunderhåll	174 866	261 630
4560 Markunderhåll	37 278	102 560
4590 Skadegörelse	5 151	0
Summa underhållskostnader	501 478	982 019

Driftskostnader

4120 Inre skötsel städ	78 341	78 000
4161 Yttre skötsel sommar	153 744	159 035
4162 Yttre skötsel vinter	93 791	114 685
4610 Elavgifter	84 672	79 975
4623 Fjärrvärme	860 488	943 474
4630 Vatten	117 966	111 612
4640 Sophämtning	66 528	66 284
4711 Fastighetsförsäkring	95 832	87 120
4730 Jour	15 206	9 456
4760 Kabel-TV	22 170	13 290
4761 Bredband	1 010	1 958
4790 Övrigt	19 595	7 874
6400 FFAB enligt kontrakt	392 476	392 476
6570 Bankkostnader	7 285	7 614
6981 Medlem / Föreningsavgifter	6 430	6 505
Summa driftskostnader	2 015 534	2 079 358

Brf Stänkskärmen 41
Org nr 702002-2278

Specifikationer

Förutbetalda kostnader

Trygg Hansa	100 532,00
Farsta Förvaltning AB	98 119,00
Nomor	<u>6 771,00</u>
	205 422,00

Upplupna kostnader

Fortum	8 579,00
Revisor	15 000,00
Swedbank	547,00
Hans Anderssons Recycling	338,00
Hus & Villaträdgårdar	24 301,00
Cleanwise Sverige	6 531,00
Fortum Fjärrvärme	<u>139 652,00</u>
	194 948,00



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stänkskärmen 41
Org.nr. 702002-2278

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stänkskärmen 41 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stänkskärmen 41 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2015



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Lisbeth Karlbom
Av föreningen utsedd internrevisor