

Brf Krassen 5

# Årsredovisning 2014



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT



# Årsredovisning

## Brf Krassen nr 5

Org.nr 769616-1210

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

## Förvaltningsberättelse 2014

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Krassen nr 5 registrerades 27 februari 2007. Föreningen äger fastigheten Krassen 5 med gatuadressen Lötmogatan 7 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnaden uppfördes 1940.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
1 rum och kök	6 st	208
2 rum och kök	23 st	860
3 rum och kök	1 st	<u>76</u>
Total bostadsarea uppgår till		1 144
Total tomtarea uppgår till		1 430

Uppvärmning sker genom vattenburen bergvärme samt elpatron.

I föreningen finns en gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner och en torktumlare samt diskbänk.

I föreningen finns även ett barnvagnsrum, ett källarförråd, ett cykelförråd och ett trädgårdsförråd på innergården. I föreningen finns inga lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret AB.

### Genomfört underhåll

Helrenovering av fastigheten genomfördes under 2009/2010. Renoveringen inbegrep installation av hiss och bergvärmepump, byte av stammar och elstigare, ny tvättstuga, renovering av fasad och tak m.m.

### Styrelsen

Åsa Armanius	Ordförande
Henrik Andersson	Ledamot
Lowe Bäckström	Ledamot
Karl Eckberg	Ledamot
Malin Bengtsson	Suppleant
Maria Levd	Suppleant, avflyttad oktober 2014

### Firmatecknare

Två styrelseledamöter i förening tecknar firma.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret AB.

## Revisor

Tomas Jonasson

BOREV Revisionsbyrå

## Valberedning

Sara Eckberg

Tobias Sundman

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2014-06-10.  
Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

## Arvoden

Inga arvoden har utbetalats under året.

## Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

## Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister  
Elnät och elleverantör  
Fastighetsskötsel och jour

Service och underhåll av bergvärmeanläggning  
Service och larmmottagning hiss  
Årlig besiktning av hiss  
Kabel-Tv och bredband  
Service av tvättmaskiner och torktumlare  
Sophämtning  
Vatten och avlopp  
Försäkring  
Förvaring av huvudnyckel  
Lokalvård

Mediator Fastighetskonsult AB  
Fortum AB och Energiförsäljning Sverige AB  
Jidek Förvaltning och  
AB Rubin Facilitetsservice  
Energi och klimatgruppen AB  
Kone AB  
Inspecta Sweden AB  
ComHem AB  
Miele AB  
Trafikkontoret  
Stockholm Vatten VA AB  
Brandkontoret AB  
Swesafe  
Stockholms Allstäd AB

## Överlåtelser

Under 2014 har nio överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 10 st).

## Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
EI (kWh)	78 419	81 367	93 236

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 26 850 kr, vilket avser reparationer.

## Verksamheten under 2014

Under året har föreningen anlitat en städfirma för trappstädning en gång per vecka. Föreningen har även börjat med sortering av matavfall.

Snöskydd har monterats på byggnadens tak.

I juni hade föreningen en vårstädning av trädgården och fastigheten. Dagen avslutades med grillning på föreningens grillplats

Inför 2014 har ett nytt regelverk för redovisning införts och föreningen har valt att redovisa enligt regelverket K3. Regler för avskrivningar har ändrats och det är inte längre tillåtet att följa en progressiv avskrivningsplan. Avskrivning skall följa linjär avskrivningsplan vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt negativt resultat för året. Årets kostnader för drift, räntor samt föreslagen avsättning till yttre fond har täckts av årets intäkter.

## Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften har under 2014 varit oförändrad.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 309	1 394	1 488	842
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-239	60	160	-304
Balansomslutning (tkr)	74 054	74 234	74 343	74 137
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	73,9%	74,1%	73,9%	73,9%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	16 597	16 597	16 597	16 597
Genomsnittlig årsavgift bostäder (december kr/kvm)	1 140	1 140	1 140	912

## Verksamheten under kommande år

Under 2015 ska en översyn av dräneringen från föreningens tre takterasser genomföras.

Två av föreningens fyra lån kommer att skrivas om under 2015, vilket förväntas leda till lägre räntekostnader. Föreningen kommer i och med detta att börja amortera på sina lån.

## Underhållsplanering

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar årligen göras enligt underhållsplan.

Föreningen har inte amorterat på sina fastighetslån under året men planerar att under 2015 börja amortera, initialt med 1 % per år.

## Årets resultat

Årets negativa resultat beror på förändrade avskrivningsregler - omläggning till linjär avskrivningsplan. Kostnader för drift och räntor under året samt nedan föreslagen avsättning till yttre fond har täckts av årets intäkter.

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	-151 083
Årets resultat, underskott	<u>-238 899</u>
	-389 982

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	114 400
Ur yttre reparationsfondes ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-504 382</u>
	-389 982

# Brf Krassen nr 5

Org. nr 769616-1210

5(9)

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2014</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter		1 304 160		1 394 160
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>				
Övriga intäkter		4 999		300
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>1 309 159</u>		<u>1 394 460</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>				
Driftskostnader	-259 800		<b>1</b>	-337 356
Administrationskostnader	-46 692			-45 750
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-306 492	<b>2</b>	0
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>				
Reparationer	-26 850			-8 602
Planerat underhåll	0	-26 850		-138 476
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>				
Byggnad		-497 066	<b>3</b>	-52 325
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		478 751		811 951
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>				
Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-717 650	-717 650		-751 912
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-238 899		60 039
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-238 899</u>		<u>60 039</u>

## Brf Krassen nr 5

Org. nr 769616-1210

6(9)

**BALANSRÄKNING**

	<u>2014</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2013</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnad	48 212 596		<b>3</b>	48 709 662	
Mark	25 169 408	73 382 004		25 169 408	73 879 070
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Avgiftsfordringar	0			3 325	
Övriga fordringar	6 042	6 042		4 833	8 158
<b>Kassa och bank</b>		<u>666 083</u>			<u>346 478</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>74 054 129</u>			<u>74 233 706</u>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	45 166 500		<b>4</b>	45 166 500	
Upplåtelseavgifter	9 913 096			9 913 096	
Yttre reparationsfond	77 700	55 157 296		51 800	55 131 396
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	-151 083			-185 223	
Årets resultat, underskott	-238 899	-389 982		60 039	-125 184
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		18 987 000	<b>5</b>		18 987 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Leverantörsskulder	107 607			25 233	
Övr. kortfristiga skulder	0			0	
Upplupna kostnader	79 063		<b>6</b>	151 576	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	113 145	299 815		63 685	240 494
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>74 054 129</u>			<u>74 233 706</u>
<b><u>Ställda panter</u></b>					
Fastighetsinteckningar		28 780 000			28 780 000
<b><u>Ansvarsförbindelser</u></b>		Inga			Inga



**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

**Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)**

Detta är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2012:1(K3). Inga jämförelsetal har omräknats enligt K-regelverket för 2013.

I och med övergången till BFNAR 2012:1(K3) har redovisningsprinciperna ändrats avseende avskrivning av byggnad. Föreningen tillämpar viktad avskrivning med successivt införande av komponentansats.

**Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

**NOT NR 1****Driftskostnader**

	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Fastighetsskötsel och serviceavtal	38 279	30 018
Städ	10 500	0
Sotning	2 595	0
Hiss	5 823	10 922
El (inkl. värmeanläggning)	111 395	125 575
Vatten	19 794	20 493
Sophämtning	14 822	13 512
Försäkring	15 363	14 499
Kabel TV	8 100	7 928
Förbrukningsinventarier	0	1 539
Revision	13 000	12 250
Advokatkostnader	1 488	80 812
Övriga fastighetskostnader	<u>18 641</u>	<u>19 808</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>259 800</u></b>	<b><u>337 356</u></b>

**NOT NR 2****Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaden har åsatts värdeår 2010 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 5 år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

# Brf Krassen nr 5

Org. nr 769616-1210

8(9)

## NOT NR 3

## Krassen 5

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Taxeringsvärde:</b>	26 000 000	26 000 000
Byggnadsvärde	18 000 000	18 000 000
Markvärde	<u>8 000 000</u>	<u>8 000 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>26 000 000</u>	<u>26 000 000</u>

### **Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	26 000 000	26 000 000
----------	------------	------------

### **Bokfört värde:**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnad	48 858 265	48 858 265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-148 603	-96 278
Årets avskrivningar	<u>-497 066</u>	<u>-52 325</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-645 669</u>	<u>-148 603</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>48 212 596</u>	<u>48 709 662</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>48 212 596</u>	<u>48 709 662</u>

Till och med 2013 tillämpande föreningen en progressiv avskrivningsplan för byggnaden. Från 2014 skrivs byggnaden av med i genomsnitt ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan och successiv komponentavskrivning tillämpas.

## NOT NR 4

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	55 079 596	51 800	-185 222	60 039
Disposition av 2013 års resultat		25 900	34 139	-60 039
Årets resultat				-238 899
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>55 079 596</u>	<u>77 700</u>	<u>-151 083</u>	<u>-238 899</u>

## NOT NR 5

## Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
SBAB	2015.05.28	4,47%	4 700 000
SBAB	2015.05.28	4,47%	4 700 000
Swedbank	2017.04.27	2,99%	4 887 000
Swedbank	2018.04.27	3,19%	<u>4 700 000</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<u>18 987 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>18 987 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			18 987 000

**NOT NR 6**

**Upplupna kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Upplupen räntekostnad	67 563	141 576
Upplupen revisionskostnad	11 500	10 000
Utlägg	0	0
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>79 063</b>	<b>151 576</b>

Stockholm den 2015.-04-08

  
Asa Armani

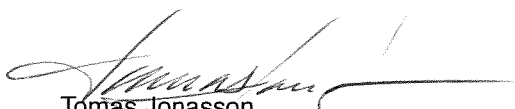
  
Henrik Andersson

  
Lowe Bäckström

  
Karl Eckberg

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits den 13/4-2015

  
Tomas Jonasson  
BOREV Revisionsbyrå

# Borev revisionsbyrå AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krassen nr 5, org.nr. 769616-1210

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Krassen nr 5, 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 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.

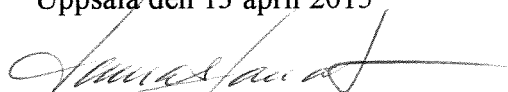
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Uppsala den 13 april 2015



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

## Brf Krassen nr 5

**Budget 2015**

	<b>Budget 2015</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2014</b>
<b><u>Huvudintäkter</u></b>			
Årsavgifter	1 304 200	1 304 150	1 304 160
<b><u>Kapitalintäkter</u></b>			
Ränteintäkter	0	0	0
<b><u>Övriga intäkter</u></b>			
Övriga intäkter	0	0	4 999
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 304 200</b>	<b>1 304 150</b>	<b>1 309 159</b>
<b><u>Drift/förvaltningskostnader</u></b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	5 100	5 000	4 906
Fastighetsskötsel, extra	20 000	12 000	21 528
Städ	18 400	0	10 500
Sotning	2 600	0	2 595
Hiss	10 000	12 000	5 823
Serviceavtal	12 300	13 600	11 845
Löpande underhåll	30 000	30 000	26 850
Periodiskt underhåll	0	0	0
Elektricitet	125 000	130 000	103 582
Bergvärmeanläggning, service	15 000	15 000	7 813
Vatten	22 000	22 000	19 794
Renhållning	15 800	14 800	14 822
Försäkringar	15 900	15 500	15 363
Kabel-TV	8 400	8 200	8 100
Förbrukningsinventarier	5 000	5 000	0
Telefon	2 200	2 200	1 701
Extern revision	11 800	11 600	13 000
Redovisningstjänster	47 900	46 700	46 692
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0
Advokat o rättegångskostnader	0	0	1 488
Övriga förvaltningskostnader	18 000	20 000	16 940
<b><u>Personalkostnader/arvoden</u></b>			
Arvoden styr. o rev	0	0	0
Sociala avgifter	0	0	0
<b><u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u></b>			
Avskrivningar	190 000	55 000	497 066
Räntekostnader	550 000	716 800	717 650
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 125 400</b>	<b>1 135 400</b>	<b>1 548 058</b>
<b>Årets över-/underskott</b>	<b>178 800</b>	<b>168 750</b>	<b>-238 899</b>
<b><u>I resultatdispositionen</u></b>			
Avsättning yttre rep.fond	114 400	25 900	114 400
<b>Resultat efter avsättning fond</b>	<b>64 400</b>	<b>142 850</b>	<b>-353 299</b>
Resterande del avskrivning	307 000		
<b>Redovisat resultat efter avskrivning</b>	<b>-242 600</b>		

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Kungsgatan 16  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)