Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31
Brf Droskhästen 17

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation
Mail: droskhasten@gmail.com

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Droskhästen 17 i Stockholms kommun förvärvades 2002.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Tjärhovsgatan 22. Fastigheten byggdes 1940 och har värdeår 1940.

Tomträtt
Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträtts-avgälden är per 2014-12-31: 285 100 kr per år.

Från 2015-10-01 justeras avgälden enligt:

2015-10-01 - 2016-09-29: 330 500 kr per år
2016-09-30 - 2024-09-29: 375 800 kr per år

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 514 kvm, varav 2 277 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta.
Lägenhetsfördelning
100 st 1 rum och kök
1 st 2 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 99 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har avtal med Hotell Söder som löper till 2021-09-30, Intäkten från lokalhyran utgör ca 12 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos NordEuropa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	*År*
Målning hisschakt samt gemensamma ytor	2014
Renovering av fönster	2013
Renovering av entrén	2012
Nytt värmesystem	2011
Brandsäkerhetsarbeten	2007
Renovering av tvättstugor	2007
Omläggning av tak	2005
Nyinstallation hiss	2004
Rörstambyte	2001
Elstambyte	2001

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med AB Energibevakning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-10-13.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 134 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 21. Antalet medlemmar som avgått under året är 23. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 132. Under året har 17 överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Pan
SSM

Föreningen har vid årets slut 4 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 7,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 3 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Lind-Mörnesten	ordförande
Per Martinson	ledamot
Robin Hammar	ledamot
Lena Ledin	ledamot
Shahin Soltan	ledamot
Ossi Mörnesten	ledamot
Linda Lundin	ledamot

Till ***revisor*** har Håkan Werell, Werells Revisionsbyrå valts.
Stefan Kronvall, intern revisor, avgick 2014-10-22

Valberedningen består av Kerstin Andersson och Petter Junestig, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året har uppgått till 11 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

Under året genomfördes en målning av hisschaktet, samt utvändigt och invändigt i trapphuset. Dessutom målades utgången till gården både ut- och invändigt. Renoveringen finansierades med medel ur fonden för yttre underhåll.

En ränteupphandling genomfördes i september då en stor del av föreningens lån sattes om till Swedbank. Upphandlingen innebär betydligt lägre räntekostnader.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

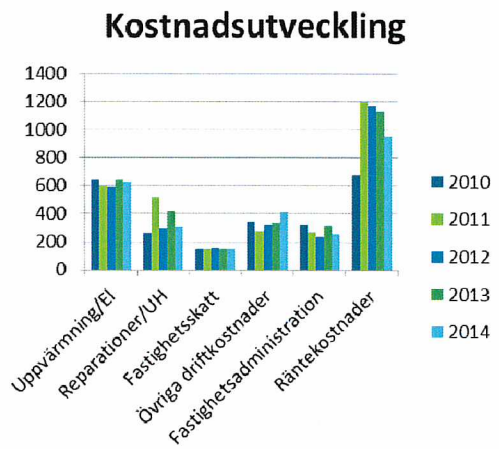
- Takbesiktning med Björn Persson Plåtslageri AB
- Swedbank nya lån

Föreningens resultat för år 2014 är 267 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på 35 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre räntekostnader 2014 samt höga kostnader för fönsterrenoveringen 2013.

I resultatet ingår avskrivningar med ca 495 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 763 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av fastigheten och den posten påverkar inte föreningens likviditet.
För att se hur likviditeten förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil.



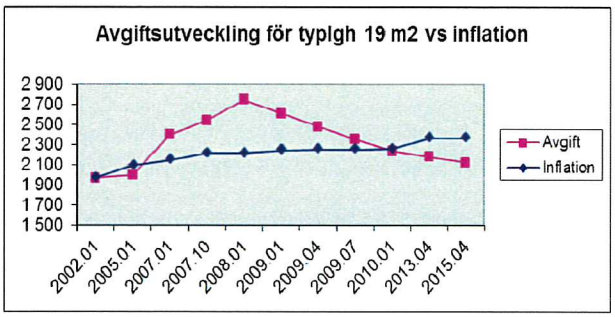
Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnader och den har under år 2014 minskat beroende på den allmänt låga räntenivån samt föreningens låneupphandling.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	År
Målning hisschakt och gemensamma ytor	2014

Händelser efter räkenskapsåret

Förutom en mindre åtgärd avseende taket 2015 så finns inga åtgärder inplanerade. I och med de låga räntekostnaderna de kommande åren så har styrelsen i samband med budgetarbetet beslutat att sänka avgifterna med 2,5 % från 1 april 2015.



Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 80 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxerings-värdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	*År*	*Kostnad/Kkr.*
Takåtgärder	2015	80

Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	3 422	3 521	3 513	3 494	3 471
Resultat efter finansiella poster, Kkr	546	27	287	35	284
Soliditet, %	47	48	48	49	50
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 317	1 317	1 317	1 291	1 265
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	17 628	17 356	17 339	16 703	16 430
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,75	3,10	3,05	3,02	2,61
Fastighetens belåningsgrad, % *	53	53	53	52	51

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	-1 261 545
Årets resultat	283 930
	-977 615
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	148 173
Ur yttre fond disponeras	-146 178
I ny räkning överföres	-979 610
	-977 615

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

PM
SSM
RH

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 405 661	3 400 118
Övriga rörelseintäkter		65 820	93 823
		3 471 481	3 493 941
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 496 116	-1 555 292
Fastighetsadministration	3	-243 124	-315 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 369	-482 949
		-2 234 609	-2 354 000
Rörelseresultat		1 236 872	1 139 941
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		59	26 889
Räntekostnader		-953 001	-1 131 370
		-952 942	-1 104 481
Resultat efter finansiella poster		283 930	35 460
Årets resultat		**283 930**	**35 460**

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	4	1 309 835	1 309 835
		1 309 835	1 309 835
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	70 683 941	71 179 310
		70 683 941	71 179 310
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		71 997 276	72 492 645
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		14 129	10 685
Aktuell skattefordran		9 262	0
Övriga fordringar		11 675	6 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	91 388	67 560
		126 454	84 515
Kassa och bank		1 187 347	1 205 567
Summa omsättningstillgångar		1 313 801	1 290 082
SUMMA TILLGÅNGAR		**73 311 077**	**73 782 727**

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 120 000	37 120 000
Yttre fond		377 102	512 335
		37 497 102	37 632 335
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 261 545	-1 432 239
Årets resultat		283 930	35 460
		-977 615	-1 396 779
Summa eget kapital		36 519 487	36 235 556
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		35 812 500	36 612 500
Summa långfristiga skulder		35 812 500	36 612 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder	8	350 000	150 000
Leverantörsskulder		26 996	71 802
Aktuell skatteskuld		0	3 558
Övriga skulder	9	266 986	315 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	335 108	393 484
Summa kortfristiga skulder		979 090	934 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**73 311 077**	**73 782 727**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		40 000 000	40 000 000
		40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 236 872	1 139 941
Justeringar för avskrivningar	495 369	482 949
Erhållen ränta mm	59	26 889
Erlagd ränta	-953 001	-1 131 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 299	518 409
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av hyresfordringar	-3 444	-10 685
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-29 233	-7 026
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-44 806	9 258
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-120 036	-68 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	581 780	441 297
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-600 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-1 400 000
Förändring av likvida medel	-18 220	-958 703
Likvida medel vid årets början	1 205 567	2 164 270
Likvida medel vid årets slut	**1 187 347**	**1 205 567**

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 innebra en bristande jämförbarhet mellan räkanskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Byggnad och fastighetsförbättringar 0,65 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har är uppbokade med 50 000 kr enligt beslut på föreg stämma

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 829 035	2 840 547
	Hyresintäkter bostäder	125 234	113 868
	Hyresintäkter lokaler	447 238	430 703
	Övriga hyrestintäkter	4 154	15 000
		3 405 661	3 400 118

Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	44 958	38 984
	Städ	50 345	49 259
	Reparationer och underhåll	301 132	423 376
	Fastighetsel	205 606	204 508
	Fjärrvärme	421 783	438 245
	Vatten	74 675	75 839
	Sophämtning	98 031	94 657
	Tomträttsavgäld	78 100	9 100
	Försäkringspremier	40 236	38 349
	Fastighetsskatt/avgift	151 261	150 540
	Övriga driftkostnader	29 989	32 435
		1 496 116	1 555 292

Not 3	Fastighetsadministration	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	133 860	134 726
	Revisionsarvode	15 047	15 129
	Konsultarvoden/Advokatkostnader	12 829	22 964
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	64 190	61 945
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	1 513	27
	Serviceavg till brf-organisation	0	4 920
	Inkasso/betalningsföreläggande	16 783	38 031
	Konstaterade förluster på kund	0	29 637
	Övriga administrationskostnader	15 031	8 380
		259 253	315 759

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Övriga immateriella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 309 835	1 309 835
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 309 835	1 309 835
	Utgående redovisat värde	1 309 835	1 309 835

Tillgångarna avser fyra hyreslägenheter.

Not 5	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 210 637	76 210 637
	Ingående avskrivningar	-5 031 327	-4 548 378
	Årets avskrivningar	-495 369	-482 949
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 526 696	-5 031 327
	Utgående redovisat värde	70 683 941	71 179 310
	Redovisat värde byggnader	70 683 941	70 572 892
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	0	606 418
		70 683 941	71 179 310

Fastighetsförbättringar som gjorts tidigare år ligger i byggnadsvärdet och redovisas inte längre separat.

	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	49 391 000	49 391 000
	varav byggnader:	22 821 000	22 821 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	19 478	31 820
	Tomträttsavgäld	71 275	2 275
	Övriga förutbetalda kostnader	635	33 465
		91 388	67 560

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Uppl-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 120 000	0	512 335	-1 432 239	35 461
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-112 713	-35 461
Avsättn. till yttre fond			148 173		
Ianspråktagande av yttre			-283 406	283 406	
Årets vinst					283 930
Belopp vid årets utgång	37 120 000	0	377 102	-1 261 546	283 930

Not 8 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 1 år	350 000	150 000
Amortering inom 2 till 5 år	1 400 000	300 000
Amortering efter 5 år	34 412 500	36 312 500
	36 162 500	36 762 500

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2014-12-31
SEB	2016-09-28	2,89	150 000	11 812 500
Swedbank hypotek		1,36	450 000	11 575 000
Swedbank hypotek	2018-08-24	1,93		12 775 000
			600 000	36 162 500

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Moms skuld	11 491	17 480
Skuld medlem/hyresg.	160 695	203 547
Depositioner	94 800	94 800
	266 986	315 827

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupna räntekostnader	5 260	30 551
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	190 184	204 858
	Revisionsarvode	15 500	15 000
	Fastighetsel	20 373	20 220
	Fjärrvärme	65 086	59 168
	Övriga upplupna kostnader	38 705	63 687
		335 108	393 484

Stockholm 2015-03-16

Karin Lind-Mörnesten

Ossi Mörnesten

Lena Ledin

Per Martinsson

Robin Hammar

Linda Lundin

Shahin Soltan

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-03-24

Håkan Werell
Auktoriserad revisor

Werells
REVISIONSBYRÅ

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DROSKHÄSTEN 17
Org. nr 769606-3101

Rapport om årsredovisningen
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 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 rimlighet 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 och kassaflöden 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 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 vi 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 24 mars 2015

Håkan Werell
Auktoriserad revisor