

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Nattvardsbarnen

Org.nr 769612-3715



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Brf Nattvardsbarnen".

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature at the top right and several smaller signatures below it.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Nattvardsbarnen, byggd år 1935, i Stockholms kommun med adress Palmladsvägen 2/Stagneliusvägen 37, 112 58 Stockholm i vilken man upplåter bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden samt uthyrning av lokal.

Lägenheter och lokalers totala byggnadsytan uppgår till 2 208 kvm, varav 2 028 kvm utgör lägenhetsyta och 180 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
16 st. 1 rum och kök
2 st. 2 rum och kök
22 st. 3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentligt lokalavtal i föreningen är det med Restaurang Spice Corner, avtalet sträcker sig till 2015-12-31

Intäkter från lokalhyror utgjorde ca 19 % av föreningens totala intäkter under 2014

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

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med MFS Fastighetsservice

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-01-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-02-14.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 56 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som avgått under året är 12. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 58. Under året har 10 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristina Nygren ordf.
Jonas Ericson
Katarina Hellberg
Linda Eklund
Fredrik Sundberg
Anna Svensson
Elin Pettersson

Suppleanter
Elin Gradin
Kenneth Rudholm

Revisor
Sara Olovsson på Deloitte AB har valts till revisor för 2014.

Valberedningen består av Erik Nilsson och Erik Wedberg

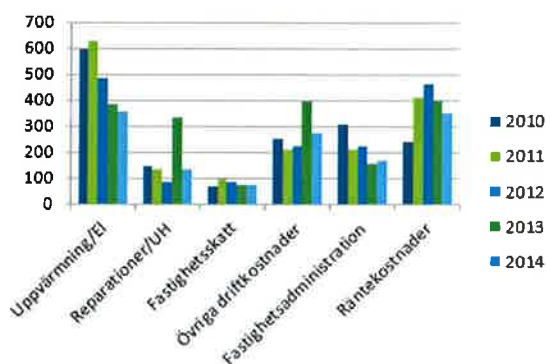
Styrelsesammanträden som protokollförts har under året uppgått till 10. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i styrelsen

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är -315 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -550 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade kostnader för reparationer och underhåll. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och den har under år 2014 minskat om man jämför med kostnaden för 2013.

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



Genomförd åtgärd

År

Reparation pga. vattenläckage i badrum (3 Lägenheter)	2014
Underhåll, reparation och felsökning pelletspannor	2014
Sökning, identifiering och åtgärder angående lukt i fastigheten	2014

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. / alt. i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd

År

Kostnad/Kkr.

Byte av Radiator- och stamventiler	2015	250
Dränering	2015	100
Tilläggsisolering vinden		
Fasad-, fönster- och balkongreovering		

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013	2014
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	602	662	662	662	662
Omsättning, kr	1 445 000	1 570 000	1 689 000	1 709 000	1 715 000
Soliditet, %	77,76%	73,05%	71,38%	71,07%	71,03%
Resultat efter finansiella poster, kr	-492 137	-498 727	-360 769	-550 798	-315 299
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 213	6 213	6 805	6 805	6 805
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,01	3,25	3,49	2,87	2,53
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 002	17 002	17 002	17 002	17 002
Fastighetens belåningsgrad, % *	29,90	27,53	29,59	29,80	30,12

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	-5 793 246
Årets resultat	-315 299
	<hr/>
	-6 108 545
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	117 522
I ny räkning överföres	-6 226 067
	<hr/>
	-6 108 545

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

8

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 714 884	1 709 123
		<u>1 714 884</u>	<u>1 709 123</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-831 695	-1 189 373
Övriga externa kostnader	3	-111 887	-101 163
Personalkostnader		-58 350	-58 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 159	-511 326
		<u>-1 678 091</u>	<u>-1 860 349</u>
Rörelseresultat		36 793	-151 226
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		121	375
Räntekostnader		-352 213	-399 947
		<u>-352 092</u>	<u>-399 572</u>
Resultat efter finansiella poster		-315 299	-550 798
Årets resultat		-315 299	-550 798

So

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	45 809 636	46 304 994
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 292 063	2 472 864
		<u>48 101 699</u>	<u>48 777 858</u>
Summa anläggningstillgångar		48 101 699	48 777 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 487	3 662
Aktuell skattefordran		4 406	1 653
Övriga fordringar		95	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 102	31 839
		<u>25 090</u>	<u>37 201</u>
Kassa och bank		691 113	415 062
Summa omsättningstillgångar		716 203	452 263
SUMMA TILLGÅNGAR		48 817 902	49 230 121



BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Eget kapital ekonomisk förening		40 433 464	40 433 464
Fond för yttre underhåll		345 102	227 580
		<u>40 778 566</u>	<u>40 661 044</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 793 246	-5 124 926
Årets resultat		-315 299	-550 798
		<u>-6 108 545</u>	<u>-5 675 724</u>
Summa eget kapital		<u>34 670 021</u>	<u>34 985 320</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 800 000	13 800 000
Depositioner		67 500	67 500
Summa långfristiga skulder		<u>13 867 500</u>	<u>13 867 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 471	123 883
Övriga skulder		0	4 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	266 910	248 583
Summa kortfristiga skulder		<u>280 381</u>	<u>377 301</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 817 902	49 230 121

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar		<u>15 860 000</u>	<u>15 860 000</u>
		15 860 000	15 860 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	36 793	-151 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	676 159	511 326
Erhållen ränta mm	121	375
Erlagd ränta	-352 213	-399 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	360 860	-39 472
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	175	3 016
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	14 689	-834
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-110 412	77 260
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	10 739	-85 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276 051	-45 874
Förändring av likvida medel	276 051	-45 874
Likvida medel vid årets början	415 062	460 935
Likvida medel vid årets slut	691 113	415 062



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 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.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Installationer	15 - 50 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. 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.

Intäktsredovisning

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

Tjänsteuppdrag

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 1 210 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, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har bokats upp med 44 400 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2014	2013
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter	1 324 466	1 326 474
	Hyror, lokaler	312 976	313 165
	Övriga avgifter	17 202	14 955
	Avsättning till medlemmarnas repf.	9 960	0
	Bredband internetanslutning	50 280	54 529
		<u>1 714 884</u>	<u>1 709 123</u>
Not 2	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	37 785	60 501
	Städning	34 683	31 470
	Reparationer/underhåll	129 533	209 408
	Värme	0	124 735
	Fastighetsel	36 506	46 624
	Sophantering	46 585	35 575
	Vatten/avlopp	61 403	46 254
	Snöröjning/sandning	6 188	8 319
	El-uppvärmning/pellets	317 050	337 295
	Obligatorisk Ventkontroll, OVK	8 438	118 954
	Försäkringspremier	17 420	17 141
	Fastighetsskatt/avgift	74 420	74 140
	Bredband/Stadsnät	57 120	61 920
	Övriga driftskostnader	4 564	17 037
		<u>831 695</u>	<u>1 189 373</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	62 851	58 630
	Advokat- & rättegångskostnader	17 850	4 750
	Revisionskostnader	20 875	23 609
	Övriga administrationskostnader	10 311	14 174
		<u>111 887</u>	<u>101 163</u>
Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	48 084 771	48 084 771
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 084 771	48 084 771
	Ingående avskrivningar	-1 779 777	-1 449 252
	Årets avskrivningar	-495 358	-330 525
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 275 135	-1 779 777
	Utgående redovisat värde	45 809 636	46 304 994
	Redovisat värde byggnader	26 038 492	26 533 850
	Redovisat värde mark	19 771 144	19 771 144
		<u>45 809 636</u>	<u>46 304 994</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	39 174 000	39 174 000
	varav byggnader:	18 894 000	18 894 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 416 867	3 416 867
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 416 867	3 416 867
	Ingående avskrivningar	-944 003	-763 202
	Årets avskrivningar	-180 801	-180 801
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 124 804	-944 003
	Utgående redovisat värde	2 292 063	2 472 864

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 15 år.

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Bredbandsuppkoppling	14 280	14 280
	Fastighetsförsäkring	2 822	2 784
	Ekonomisk förvaltning	0	14 775
		17 102	31 839

Not 7 Eget kapital

		Upplåtelse- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 480 000	5 953 464		227 580	-5 124 926	-550 798
av fg års föreningsstämma					-550 798	550 798
Avsättning till yttre fond				117 522	-117 522	
Årets förlust						-315 299
Belopp vid årets utgång	34 480 000	5 953 464		345 102	-5 793 246	-315 299

Not 8	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering efter 5 år	13 800 000	13 800 000
		13 800 000	13 800 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014- 12-31
Stadshypotek	2018-06-01	2,39		4 500 000
Stadshypotek	2016-06-01	1,96		3 000 000
Stadshypotek	90 dagar	1,68		500 000
Stadshypotek	2015-09-30	3,35		3 100 000
Stadshypotek	90 dagar	1,83		1 500 000
Stadshypotek	90 dagar	1,96		1 200 000
				13 800 000

SP

all
EP
Gep
de

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Räntekostnader	19 090	22 970
	Förutbetalda hyror/avgifter	104 407	93 633
	Övriga driftskostnader	54 063	41 189
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	56 247	56 247
	Uppvärmningskostnader	33 103	34 544
		<u>266 910</u>	<u>248 583</u>

Stockholm 2015-05-16


 Kristina Nygren


 Elin Petersson


 Katarina Hellberg


 Jonas Ericson


 Linda Eklund


 Anna Svensson


 Fredrik Sundberg


 Elin Gradin - Benedixen


 Elin Gradin - Benedixen

Vår revisionsberättelse har lämnats den **22 maj** 2015.
 Deloitte AB


 Sara Olovsson
 Auktoriserad revisor

