

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Vale 24

Org.nr. 716417-4224



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Sveavägen 119, 113 49 STOCKHOLM
Mail: frestj@gmail.com (Fredrik Stjernberg)

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

17
25 F

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-09-08 fastigheten Vale:24 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på Sveavägen 119 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1930.

Mark

Föreningen äger marken.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 2 339 kvm, fördelat på:

Bostadsarea: 2 101 kvm (23 lgh)

Lokalarea: 238 kvm (2 kontorslokaler)

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 19 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Kontor, avtal till 2016-08-30 och 2016-09-30.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är inte frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 7 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Energideklaration	2010
Stambyte	2011
Byte elsystem	2011
Byte elcentral	2011
Dränering husgrund mot gård	2012
Ombyggnation källare	2012
Tvättstuga ombyggnation	2012
Uppförande av vindslägenheter	2013
Byte hissmotor	2013
Omläggning av tak	2013
Byte radiatorreglage	2014
Renovering trädgård	2014
Renovering trapphus	2014

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 1 500 Kkr för den närmaste 4-årsperioden. Till det planerade underhållet avsätts till föreningens yttre underhållsfond minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Renovering av fönster	2015	1000

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under 2014 haft avtal med Husskötsel AB om fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-22 Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-06-17.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse skett och 1 hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 4 hyresgäster.

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

Styrelsen

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

Fredrik Stjernberg	Ordförande
Charlotte Öhlmer-Carlson	Kassör
Janne Forsberg	Sekreterare
Petter Järtby	Ledamot
Jonas Ahlström	Suppleant
Dennis Hansson	Suppleant, avgått i oktober 2014

Revisor

Mats Danielson	internrevisor ord.
Kerstin Jonasson	internrevisor sup

Valberedning

Kerstin Jonasson, sammankallande
Annika Ullman

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Fiberkabel har dragits in i fastigheten och föreningen har tecknat avtal om bredband med Ownit. Bredband 100/100 ingår i avgiften.

I början av året upplåt föreningen en hyreslägenhet till bostadsrätt.

Föreningen ansökte om och beviljades bygglov för balkonger. Möjlighet till balkong har de lägenheter som har fönster mot gården. Sex medlemmar har hitintills byggt balkong, bygglovet är giltigt till år 2018. Samtidigt har två medlemmar byggt uteplatser.

För att spara energi byttes radiatorreglagen ut i samtliga lägenheter och i trapphuset.

I slutet av 2013 inleddes renoveringen av trapphuset med att lägenhetsdörrarna byttes ut mot säkerhetsdörrar och postboxar sattes upp. Under 2014 har elledningar spårats in och ny tidstypisk armatur har införskaffats. Trapphuset har målats om, dörrar och hissorg har åldringsmålats. Föreningen har anlitat en arkitekt för att renoveringen skulle bli pietetsfullt utförd. Under 2015 har arbetet fortsatt med stenarbeten i entrén och porten mot gatan ska renoveras.

Till föreningen hör en innergård som genomgått en upprustning för att bevara sin 1920-tals charm.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-03. En punkt på stämman var första läsningen av en ändring av § 4 i stadgarna och andra läsningen skedde på en extra föreningsstämma 2014-11-25. Beslutet att ändra stadgan var enhälligt på båda stämmorna. Stadgeändringen innebär att föreningen får ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse.

Framtida utveckling

Under 2015 kommer fastighetens fönster att renoveras. Renoveringen av innergården och trapphuset kommer att slutföras. Inom en snar framtid kommer även en ny underhållsplan att upprättas och en ny ekonomisk plan ska upprättas.

H QS
PE

Föreningens ekonomi

Föreningen har ekonomisk förvaltning hos Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat avtal om fastighetsskötsel med Husskötsel AB.

Detta är första året som föreningen upprättar årsredovisningen enligt BFNAR 2009:1, allmänt benämnt K2-reglerna. Enligt den rekommendationen finns en möjlighet att återföra tidigare balanserade kostnader som har karaktären av reparationer och underhåll.

Styrelsen har beslutat att använda sig av denna möjlighet och i årets resultat har tidigare balanserade reparationer återförts till ett nettobelopp av 7 900 Kkr, vilket belastar årets resultat som ett engångsbelopp. Anledningen till beslutet är att avskrivningsunderlaget i framtiden kommer att minska och kostnaden för avskrivningar som belastar framtida resultat blir lägre.

Styrelsen är fullt medveten om att avskrivningar inte är en monetär post, men det underlättar förståelsen för en presumtiv läsare om resultatet är positivt även efter avskrivningar.

Föreningen har som framgår av kassaflödesanalysen ett positivt kassaflöde.

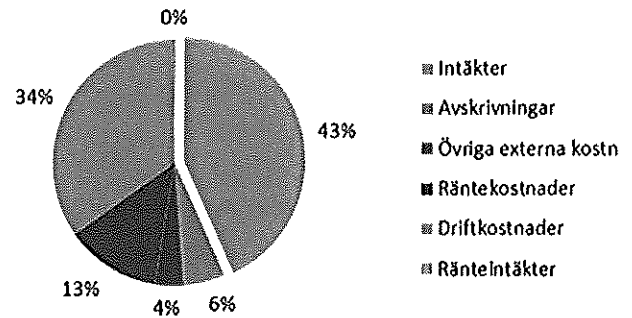
Resultat

Föreningens resultat för år 2014 är -8 438 Kkr och för 2013 -1 126 Kkr. Förändringen mellan åren kan förklaras av dels de återförda tidigare balanserade kostnaderna om 7 900 Kkr, dels nedlagda kostnader av engångskaraktär med 726 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 230,8 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värde-minskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

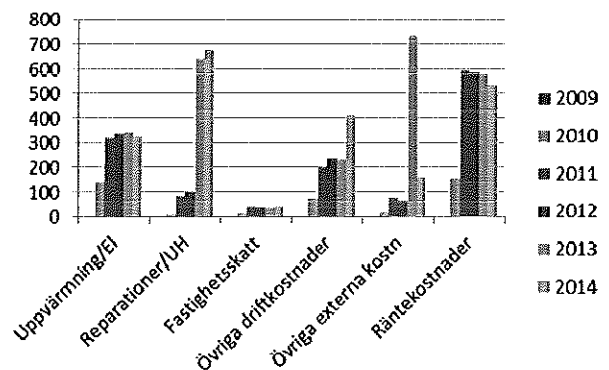
Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under 2014 minskat något vilket beror på amorteringar och lägre räntenivå på ett av lånen.

Resultatfördelning



Fr.o.m juni 2014 sänktes avgifterna med 13% till kr 485/kvm/år.

Kostnadsutveckling



[Handwritten signature]

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning Kkr	414	1375	1511	1 533	1504
Resultat efter fin.poster Kkr	-131	53	104	-1126	-8445
Soliditet %	71	73	72	75	73
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	522	558	626	531	522
Insatser per kvm bostadsrättsyta, kr	27770	27770	27770	27042	27949
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11029	10085	10400	8393	8352
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,41	3,16	3,49	3,54	3,36
Fastighetens belåningsgrad, % *	31,86	26,92	27,90	25,48	29,15

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde. Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-1 511 441
Årets resultat	-8 438 561
	<hr/>
	-9 950 002
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	128 409
Från yttre fond tas i anspråk	-400 000
I ny räkning överföres	-9 678 411
	<hr/>
	-9 950 002

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

H QS
PE

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	1 503 637	1 532 980
Övriga rörelseintäkter	2	318 533	259 244
		<u>1 822 170</u>	<u>1 792 224</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 451 810	-1 256 543
Övriga externa kostnader	4,5	-8 060 352	-738 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 805	-361 487
		<u>-9 742 967</u>	<u>-2 356 529</u>
Rörelseresultat		-7 920 797	-564 305
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15 373	14 351
Räntekostnader		-533 137	-576 489
		<u>-517 764</u>	<u>-562 138</u>
Resultat efter finansiella poster		-8 438 561	-1 126 443
Årets resultat		<u>-8 438 561</u>	<u>-1 126 443</u>

H
PSE
F

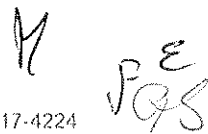
BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 324 394	62 454 347
Inventarier, verktyg och installationer	7	14 003	15 766
		<u>54 338 397</u>	<u>62 470 113</u>
Summa anläggningstillgångar		54 338 397	62 470 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		85	0
Övriga fordringar		41 737	41 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	643 524	298 952
		<u>685 346</u>	<u>340 248</u>
Kassa och bank		7 122 932	4 300 818
Summa omsättningstillgångar		7 808 278	4 641 066
SUMMA TILLGÅNGAR		62 146 675	67 111 179

M
P
E
E/S

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 770 661	51 270 661
Yttre fond		410 629	282 220
		<u>55 181 290</u>	<u>51 552 881</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 511 441	-256 588
Årets resultat		-8 438 561	-1 126 443
		<u>-9 950 002</u>	<u>-1 383 031</u>
Summa eget kapital		<u>45 231 288</u>	<u>50 169 850</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		15 748 808	15 826 508
Summa långfristiga skulder		<u>15 748 808</u>	<u>15 826 508</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	85 989	85 989
Leverantörsskulder		528 617	23 280
Aktuell skatteskuld		6 116	45 320
Övriga skulder		270 000	270 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	275 857	690 232
Summa kortfristiga skulder		<u>1 166 579</u>	<u>1 114 821</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 146 675	67 111 179
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		15 176 384	15 176 384
		<u>15 176 384</u>	<u>15 176 384</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 920 797	-564 305
Avskrivningar	230 805	361 487
Erhållen ränta mm	15 373	14 351
Erlagd ränta	-533 137	-576 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 207 756	-764 956
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-85	5 080
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-345 013	-42 013
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	505 337	-279 716
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-453 579	419 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 501 096	-662 405
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 957 957
Omklassificering fastighetsförbättringar	7 900 910	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 900 910	-1 957 957
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	3 500 000	6 950 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	505
Amortering långfristiga lån	-77 700	-685 990
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 422 300	6 264 515
Förändring av likvida medel	2 822 114	3 644 153
Likvida medel vid årets början	4 300 818	656 665
Likvida medel vid årets slut	7 122 932	4 300 818

Handwritten initials/signature

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. Värderingsprinciperna har ändrats jämfört med tidigare räkenskapsår genom att tidigare balanserade fastighetsförbättringar har kostnadsförts. Posterna för det närmast föregående räkenskapsåret har inte räknats om.

Byggnad 1 %

Inventarier 10 %

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, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande 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. Inga arvoden har utbetalats.

H
FE
Q86

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostadsrätter	989 997	1 006 857
	Hyresintäkter bostäder	230 870	265 561
	Hyresintäkter lokaler	250 388	244 712
	Övriga intäkter	32 382	15 850
		<u>1 503 637</u>	<u>1 532 980</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Utdelning Brandkontoret	318 533	259 244
		<u>318 533</u>	<u>259 244</u>
Not 3	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetskötsel	35 407	51 552
	Värme	296 555	319 422
	El	29 096	25 027
	Vatten och avlopp	36 924	33 586
	Städning	36 744	35 691
	Snöröjning och sandning	0	20 019
	Reparation och underhåll	674 376	630 433
	Soppantering	26 890	28 807
	Försäkring	31 214	30 256
	Fastighetsskatt	42 650	38 860
	Övriga kostnader	241 954	42 890
		<u>1 451 810</u>	<u>1 256 543</u>
Not 4	Omvärderingar	2014	2013
	Återföring tidigare balanserade fastighetsförbättringar	7 900 911	0
		<u>7 900 911</u>	<u>0</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Förvaltningsarvode	52 944	51 400
	Styrelse- och medlemskostnader	1 830	1 760
	Övriga administrationskostnader	12 298	14 126
	Övr försäljningskostnader	92 369	671 213
		<u>159 441</u>	<u>738 499</u>

M
FE
DS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 516 653	61 464 253
Inköp	0	2 052 400
Omklassificeringar	-8 127 323	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 389 330	63 516 653
Ingående avskrivningar	-1 062 306	-702 582
Omklassificeringar	226 412	0
Årets avskrivningar	-229 042	-359 724
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 064 936	-1 062 306
Utgående redovisat värde	54 324 394	62 454 347
Redovisat värde byggnader	21 915 899	30 045 852
Redovisat värde mark	32 408 495	32 408 495
	54 324 394	62 454 347
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	42 803 000 17 803 000	42 803 000 17 803 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 630	17 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 630	17 630
Ingående avskrivningar	-1 864	-101
Årets avskrivningar	-1 763	-1 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 627	-1 864
Utgående redovisat värde	14 003	15 766
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkringspremie	21 612	21 273
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	13 236
Upplupen intäkt utdelning	318 533	259 243
Övriga förutbetalda kostnader	303 379	5 200
	643 524	298 952

M
FE
FS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 270 661	0	282 220	-256 588	-1 126 443
Inbetalda insatser	1 720 487	1 779 513	128 409		1 254 852
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-1 383 262	
Avsättn. till reservfond				128 409	-128 409
Årets förlust					-8 438 561
Belopp vid årets utgång	52 991 148	1 779 513	410 629	-1 511 441	-8 438 561

Not 10 Långfristiga skulder

2014-12-31

2013-12-31

Amortering inom 2 till 5 år	310 800	349 706
Amortering efter 5 år	15 438 008	15 476 802
	15 748 808	15 826 508

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SEB				
32 679 463	2016-08-28	3,56		3 884 695
32 679 579	2015-03-28	3,41	77 700	3 632 170
32 679 625	2016-08-28	1,63		3 884 694
33 635 451	2016-06-28	3,36		3 000 000
Brandkontoret	premielån till 2059	6,00	4 105	557 608
Brandkontoret	premielån till 2048	7,00	4 184	875 630
			85 989	15 834 797
Avgår kortfristig del				-85 989
Summa långfristiga skulder				15 748 808

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31

2013-12-31

Upplupna räntekostnader	98 944	8 090
Förutbetalda hyror och avgifter	92 293	72 250
Upplupna värmekostnader	46 974	44 751
Övriga upplupna kostnader	37 646	565 141
	275 857	690 232

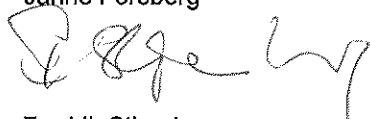
Stockholm 2015-



Janne Forsberg



Petter Järby



Fredrik Stjernberg



Charlotte Öhlmer-Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2015.



Mats Danielsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse för brf Vale 24 Stockholm, verksamhetsåret 2014

Jag har för femte året i rad och på sedvanligt sätt verkställt revision av föreningens räkenskaper och förvaltning.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt gällande regelverk och ger en i alla väsentliga delar rättvisande bild av såväl föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 som dess resultat för aktuellt verksamhetsår.

Föreningens förvaltning i övrigt har kunnat följas genom granskning av justerade protokoll, deltagande i alla gemensamma möten och kontakt med alla styrelsemedlemmar.

Sammantaget har styrelsen, enligt min mening, förvaltat sitt uppdrag väl och jag tillstyrker att såväl resultat- som balansräkningen fastställs. Därtill tillstyrker jag att föreningsstämman behandlar årets förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Mats Danielson
förtroendevald revisor