

Brf Lien 5



Årsredovisning 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lien 5 (769603-5364) får härmed avge förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Kristina Östervall	Ordförande
Helena Odsvall	Sekreterare
Per Salestrand	Ledamot
Petra Gossas	Ledamot
Isabel Tengkrans	Ledamot
Fredrik Möllerberg	Ledamot
Anneli Olsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Extra möten med entreprenörer och specialister har varit fem st.

Revisor

Revisor har varit Staffan Zander, auktoriserad revisor, Baker Tilly Mapema.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulla Norrhäll, Michael Alm och Ing-Marie Johansson, sammankallande, Ulla Norrhäll.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 5 maj 2014. På stämman deltog 20 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lien 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Katarina Bangata 48, 50, 52, 54 och 56, Gotlandsgatan 75 och Södermannagatan 35. Fastigheten Lien 5 byggdes år 1905. Den ombildades till bostadsrätt 1999. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

18
11
AD
ST
FM
B
Ani
PG

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 106 medlemslägenheter har 11 överlåtits under året. Föreningen upplåter 3 bostäder och 11 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
106	lägenheter, bostadsrätt	6746
3	lägenheter, hyresrätt	182
11	lokaler, hyresrätt	1008

Förvaltning

Förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Balkong- terrassavgifter har tagits ut med 100 kronor per mån från 1 juli 2014.
Från 1 januari 2015 gjordes en avgiftshöjning med 5 procent.

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Likviditet	66%	86%	85%	98%	39%
Soliditet	72%	72%	68%	67%	69%
Lån i kronor/kvm boyta	4258	4258	4907	4907	4691

Likviditeten visar förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
God likviditet anses vara 115%
Soliditeten är det egna kapitalet i förhållande till det totala kapitalet.
God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2003	Vindsombyggnad
2010	Ombyggnad källarplan o tvättstugor
2013	Utvändig renovering lokalfönster

17 AD
2 d
7/11
BB
B

Förväntad framtida utveckling

Med beaktande av framtida känt underhåll (se nedan) bedöms det inte kräva några omedelbara åtgärder vad avser ekonomin.

Framtida underhåll, 5 år enligt UH-plan

Åtgärd	2015	2016	2017	2018	2019
Lokala åtgärder	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Reparation fasader	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Målning utsida, KB 48 – 52	390 000				
Målning utsida, KB 54 – 56		250 000			
Div. reparationer	20 000	20 000	20 000	25 000	25 000
Översyn av ytskikt				40 000	
Byte termostater, injust.		650 000			

Behovet av och val av metod för stamreovering utreds under 2015.
OVK utförs enligt plan 2020.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-11 489 798
Årets resultat	- 1 360 377

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll enl. stadgar	-503 400
Balanseras i ny räkning	- 13 353 575

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AD", "PG", "B", and others.

Bostadsrättsföreningen Lien 5
Org.nr 769603-5364

Fastigheten

Projekt, underhåll och övrigt under 2014

- Ventilationsaggregat i lokaler har bytts ut alternativt justerats.
- Målning av lägenhetsfönster Gotlandsgatan 75 och Södermannagatan 35 samt lägenheter mot Gotlandsgatan i Katarina Bangata 56.
- Portkodlås har bytts ut på Gotlandsgatan 75 och Södermannagatan 35.
- Trapphusbelysning har justerats.
- Värmeväxlare för varmvatten har bytts.
- Samtliga portar har skrapats och oljats.
- Trasiga ej fungerande ventilationsaggregat på lokalfönster har monterats bort och ersatts med öppningsbara fönster.
- Takfotsmålning har gjorts på delar av fastighetens tak.
- Ventilationskanaler är omdragna i källaren på Gotlandsgatan 75 och Södermannagatan 35.
- Trasiga fläktaggregat är utbytta på Gotlandsgatan 75 och Katarina Bangata 48. Detta har gjorts för att minska fuktigheten i källaren.
- Styrelsen har påbörjat utredning ang statusen på fastighetens stammar. Möten med entreprenörer och sakkunniga har skett. Utredning pågår.
- Gamla och trasiga cykelställ har monterats bort och ersatts med 35 st nya cykelställ.
- Soptunnor har flyttats p.g.a. att de störde ovanförliggande balkong.
- Ny jord har lagts vid planket mot Södermannagatan. Lökar och plantor har planterats.
- Terrasgolven har besiktigats och åtgärder skall vidtagas för att undvika läckage. Arbetet beställt och kommer att utföras våren 2015.
- Brandsyn och uppmärkning av nödutrymningsvägar har utförts.
- Brandvarnare har monterats i tvättstugorna.
- Offert på injustering av fastighetens värmesystem har intagits men beslut har tagits att avvakta till 2016 m h p föreningens ekonomi.
- Utredning av avloppsrör lgh 107 och 108 pågår. Anmält som byggfel.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 17 and several initials.

- Container har hyrts vår och höst.
- Maskinutrustning i tvättstugorna servas en gång per år. Serviceavtalet är omförhandlat till lägre pris.
- Underhållsbesiktning av hyreslägenheter har utförts. Läckande kranar har bytts ut. Ytskikt på två golv har lagts p.g.a. stort slitage.
- Informationsmöte beträffande genomgång av underhållsplanen har hållits för medlemmarna. 20 personer kom.

17 10 PG
11 7/10 B

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 045 752	6 721 232
		6 045 752	6 721 232
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-4 138 604	-5 202 733
Underhåll		-1 421 414	-577 885
Avskrivningar		-1 017 022	-591 214
Rörelseresultat		-531 288	349 400
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 192	697
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-830 281	-998 720
Resultat efter finansiella poster		-1 360 377	-648 623
Resultat före skatt		-1 360 377	-648 623
Årets resultat		-1 360 377	-648 623

17
2A

Belopp i kr

Not

2014-12-31

2013-12-31

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

108 926 437

109 836 010

Maskiner och inventarier

6

331 136

438 585

109 257 573

110 274 595

Summa anläggningstillgångar

109 257 573

110 274 595

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

16 001

6 846

Övriga fordringar

78 187

28 510

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

170 909

167 965

265 097

203 321

Kassa och bank

8

2 211 508

2 737 005

Summa omsättningstillgångar

2 476 605

2 940 326

SUMMA TILLGÅNGAR

111 734 178

113 214 921

(Handwritten signatures)

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		70 922 381	70 922 381
Upplåtelseavgifter		19 583 098	19 583 098
Fond för yttre underhåll		2 905 789	2 402 389
		<u>93 411 268</u>	<u>92 907 868</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 489 798	-10 337 775
Årets resultat		-1 360 377	-648 623
		<u>-12 850 175</u>	<u>-10 986 398</u>
Summa eget kapital		<u>80 561 093</u>	<u>81 921 470</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		50 000	0
		<u>50 000</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	29 500 000	29 500 000
		<u>29 500 000</u>	<u>29 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		422 881	449 917
Skatteskulder		31 938	30 742
Övriga skulder		197 716	203 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	970 550	1 109 153
		<u>1 623 085</u>	<u>1 793 451</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 734 178</u>	<u>113 214 921</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder	52 000 000	52 000 000
Summa	52 000 000	52 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

17
91
10
71110
PB
J

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Den stora skillnaden mot tidigare år är att komponentansatsen tillämpas vid beräkning av avskrivningar på byggnad och utbyten och större värdehöjande reparationer aktiveras och avskrivs enligt plan.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Då K3-regelverket tillämpas är byggnaden uppdelad på olika komponenter enligt SABO:S rekommendationer enligt nedan. Teknisk besiktning av fastigheten är därför ej genomförd i samband med komponentuppdelningen.

Avskrivningar sker linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivningsprocent framgår enligt nedan.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Stomme	0,5
-Stammar värme	2,9
-El	4,2
-Fönster	2,9
-Tak	4,2
-Hissar	11,1
-Ventilation	11,1
-Fasad inkl balkong	2,9

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "11", "7/1", "FM", "K", "P", "B", and a large stylized signature.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

17
7/12 2010
H.M. PO
B

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 635 455	3 659 890
Hyror	1 935 333	1 913 708
Försäkringsersättning	1 600	0
Övriga intäkter	473 364	1 147 634
Summa	6 045 752	6 721 232

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	453 427	449 356
Reparationer	445 865	1 313 575
El	593 193	589 627
Uppvärmning	1 331 931	1 386 856
Vatten	159 993	154 308
Sophämtning	130 163	139 198
Försäkringspremier	130 780	125 830
Fastighetsavgift	132 653	131 890
Fastighetsskatt lokaler	168 000	168 000
Övriga fastighetskostnader	37 444	59 746
Kabel TV	32 775	29 661
Styrelsearvoden	113 999	179 688
Sociala avgifter	-3 057	51 170
Revisionsarvoden	28 135	29 630
Förvaltningsarvode	305 482	330 386
Övr externa tjänster	73 746	63 812
Övriga driftskostnader	4 075	0
Summa	4 138 604	5 202 733

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 163	532
Ränteintäkter skattefria	29	165
	1 192	697

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	830 281	998 720
Summa	830 281	998 720

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number "17" and several illegible signatures.

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	79 728 161	79 728 161
-Ombyggnad	5 688 890	5 688 890
-Mark	28 592 630	28 592 630
	114 009 681	114 009 681
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-4 066 222	-3 582 457
	-1 017 022	-591 214
Redovisat värde vid årets slut	108 926 437	109 836 010
Taxeringsvärde		
Byggnader	80 200 000	80 200 000
Mark	87 600 000	87 600 000
	167 800 000	167 800 000

Jämförelsetalen är i enlighet med ÅRL 3:5 ej omarbetade.

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 074 495	1 074 495
	1 074 495	1 074 495
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-635 910	-528 461
-Årets avskrivning enligt plan	-107 449	-107 449
	-743 359	-635 910
Redovisat värde vid årets slut	331 136	438 585

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	43 875	0
Vatten	11 340	0
El	100 511	0
Övrigt	15 183	167 965
	170 909	167 965

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Handelsbanken	1 423 085	2 737 005
Handelsbanken, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	788 423	0
	2 211 508	2 737 005

17 10 10
2 11 10 10 10
7 11 10 10 10

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	70 922 381	19 583 098	2 402 389	-10 337 775	-648 623	81 921 470
Disposition enligt stämmobeslut			503 400	-1 152 023	648 623	
Förändring under året	0	0				0
Årets resultat					-1 360 377	-1 360 377
Belopp vid årets utgång	70 922 381	19 583 098	2 905 789	-11 489 798	-1 360 377	80 561 093

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2013-12-31
Swedbank		1,41	1 000 000		1 000 000
Swedbank		3,46	10 000 000		10 000 000
Swedbank		2,82	4 500 000		4 500 000
Stadshypotek		1,96	10 000 000		10 000 000
Stadshypotek		1,96	4 000 000		4 000 000
			29 500 000	0	29 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	500 047	635 146
Revisionsarvode	30 000	0
El och värme	264 594	0
Övriga poster	155 699	474 007
Räntor	20 210	0
	970 550	1 109 153

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "IT", "AB", "JW", "PF", "2P", and "JLM".

Underskrifter

Stockholm 1 / 4 2015



Kristina Östervall



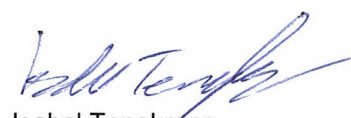
Helena Odsvall



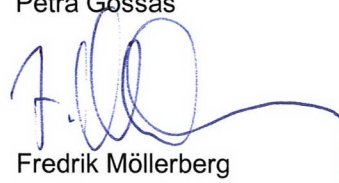
Per Sahlestrand



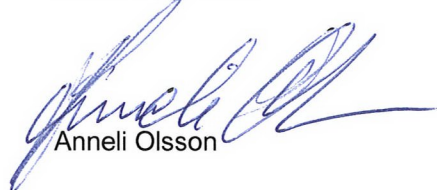
Petra Gossas



Isabel Tengkrans



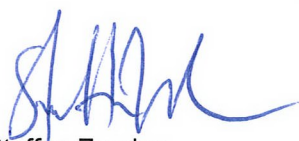
Fredrik Möllerberg



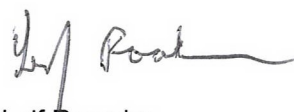
Anneli Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Stockholm 7 / 4 2015



Staffan Zander
Auktoriserad Revisor
Baker Tilly Mapema



Leif Roander
Föreningsrevisor

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like '17', '20', 'AD', 'Du', 'PF', 'Fol', and a large signature.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lien 5
Org.nr 769603-5364

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lien 5 för räkenskapsåret 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 2014-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lien 5 för räkenskapsåret 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.

Nacka den 7/4 2015



Staffan Zander
Auktoriserad revisor