



Org Nr: 769620-2790

Styrelsen för Brf Riksby Gård 1

Org.nr: 769620-2790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF RIKSBY GÅRD 1 FÖR 2014

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Gångmattan 3 och 4, Stockholms kommun
Mattvägen 3 – 5 – 7 – 9
168 74 Bromma

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Tobias Vesterlund	ordförande
Börje Tell	ledamot
Göran Andersson	ledamot
Lena Regeheim	ledamot
Ida Carlquist	ledamot

Suppleant har varit Vandad Ahmedi och Peter Kankainen.

Revisor

Joakim Mattsson BoRevision

Valberedning

Ulla Wiberg(sammankallande) och Ann Bitterlin

Fastigheten

Föreningens hus och mark färdigställdes av Besqab Projektutveckling AB i april 2011.

Föreningen har 67 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 24 carport och 45 markparkeringar för uthyrning.

Total byggrätt bostäder är ca 7 155 m² varav c:a 4 884 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Styrelsen har löpande under året besiktigat fastigheten utan att några större fel har noterats.

Byggfelsförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där bostadsrättstillägg ingår.

Marken är upplåten av Stockholms Stad med tomträtt.



Förening och förvaltning

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2014.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm.

Medlemsinformation

Vid årets utgång hade föreningen 108 medlemmar.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett.

Väsentliga händelser under året

Under året har styrelsen arbetat med ett flertal frågor, bl.a. följande:

Avgifterna höjdes med 2 % 1 januari 2014.

Polering av ytterdörrar via Besqab fortsatt sedan f.år.

Trappstädning, ny entreprenör Noggrann AB.

Inbrottsförsök Mattvägen 7 och 9 under mars-april. Doser förstördes.

Vår-städdag 27 april och höst-städdag 12 oktober har genomförts.

Åsknedslag i augusti som slog ut koddoser, porttelefoner och ventilation,

Speciellt ventilationen tog tid att åtgärda. Fått ersättning från försäkringsbolag.

Frånluftsfläktar har injusterat luftflöden.

Monterat gemensamma låscylindrar på entre-dörrar plan 1.

Inköp av 2 sandlådor för halkbekämpning har köpts.

Störande grannar har upptagit tid i styrelsen. Problemet löst via flytt.

Parkeringsskyltar 24 timmar gästparkering är uppsatta.

Pågående projekt: Ny leverantör IT, Projekt sophantering, Garantianmärkningar mot Besqab, nya och gamla punkter, Kommunikation med Engelska skolan.

Ekonomi

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Fastighetsavgift för år 1 – 5 efter fastställt värde (2011) utgår ej. För år 6 -10 utgår halv fastighetsavgift. Fr.o.m. år 11 utgår hel fastighetsavgift enligt gällande regler.

Styrelsen har höjt avgifterna med 2 % 1 januari 2014.



Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 990 111	3 826 047	3 793 514
Rörelseresultat	-82 704	1 456 863	1 482 310
Resultat efter finansiella poster	-1 358 948	36 529	-105 296
Resultat exklusive avskrivningar	459 636	132 349	-9 476
Soliditet	82 %	82 %	82 %
Årsavgift per kvm	731	717	717
Räntekostnader	1 277 272	1 416 700	1 592 952
Bankskuld	37 287 637	37 389 653	37 445 756

Årets resultat före avskrivningar

Årets resultat exklusive avskrivningar är 459 636 kr

Från och med 2014 är avskrivningar mycket högre jämfört med tidigare år p.g.a. de nya avskrivningsregler, så kallade K-regler. Dessa tillåter inte längre progressive avskrivning som föreningen tidigare har haft.

Dispositionsförslag

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-1 358 948
Överföring till yttre underhållsfond	-306 600
Balanserat resultat	-1 665 548

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.





Brf Riksby Gård 1

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 990 111	3 826 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 165 342	-2 172 338
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 107	-34 002
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 782	-67 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 818 584	-95 820
Summa rörelsekostnader		-4 072 815	-2 369 184
Rörelseresultat		-82 704	1 456 863
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 234	1 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 277 478	-1 421 607
Summa finansiella poster		-1 276 244	-1 420 334
Årets resultat		-1 358 948	36 529

**Brf Riksby Gård 1**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>210 955 776</u>	<u>212 774 360</u>
		210 955 776	212 774 360
Summa anläggningstillgångar		<u>210 955 776</u>	<u>212 774 360</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	1 065 801	691 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>250 652</u>	<u>260 136</u>
		1 316 453	951 328
Summa omsättningstillgångar		<u>1 316 453</u>	<u>951 328</u>
Summa tillgångar		<u>212 272 229</u>	<u>213 725 688</u>



Org Nr: 769620-2790

Brf Riksby Gård 1**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

175 550 000

175 550 000

Yttre underhållsfond

94 358

74 565

175 644 358

175 624 565

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

0

-16 736

Årets resultat

-1 358 948

36 529

-1 358 948

19 793

Summa eget kapital

174 285 409

175 644 358

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

37 287 637

37 389 653

Leverantörsskulder

133 371

140 409

Övriga skulder

Not 12

10 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

555 812

551 268

Summa skulder

37 986 820

38 081 330

Summa eget kapital och skulder**212 272 229****213 725 688****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

41 550 000

41 550 000

Summa ställda säkerheter**41 550 000****41 550 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**Brf Riksby Gård 1**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 358 948	36 529
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 818 584	95 820
Kassaflöde från löpande verksamhet	459 636	132 349
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 640	-13 943
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 506	-281 692
Kassaflöde från löpande verksamhet	476 781	-163 286
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-102 016	20 608
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 016	20 608
Årets kassaflöde	374 765	-142 678
Likvida medel vid årets början	691 008	833 686
Likvida medel vid årets slut	1 065 773	691 008

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Org Nr: 769620-2790

Brf Riksby Gård 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

Årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,85 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Brf Riksby Gård 1**

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 569 424	3 499 584
	Hyrer	353 196	364 530
	Övriga intäkter	103 136	14 134
	Bruttoomsättning	4 025 756	3 878 248
	Avgifts- och hyresbortfall	-35 645	-52 201
		3 990 111	3 826 047
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	227 404	304 216
	Reparationer	144 797	91 139
	El	100 901	105 799
	Uppvärmning	492 676	482 411
	Vatten	101 221	101 746
	Sophämtning	83 186	94 079
	Fastighetsförsäkring	46 266	44 294
	Kabel-TV och bredband	191 091	187 928
	Förvaltningsarvoden	91 500	91 875
	Tomträttsavgäld	646 336	646 336
	Övriga driftskostnader	39 963	22 515
		2 165 342	2 172 338
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 810	11 066
	Administrationskostnader	10 297	12 936
	Extern revision	10 000	10 000
		25 107	34 002
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	49 450	51 000
	Sociala avgifter	14 332	16 024
		63 782	67 024
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 075	1 060
	Övriga ränteintäkter	159	213
		1 234	1 273
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 277 272	1 416 700
	Övriga räntekostnader	206	4 907
		1 277 478	1 421 607



Brf Riksby Gård 1

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 7

Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

Summa taxeringsvärde

213 000 000

213 000 000

213 000 000

-225 640

-1 818 584

-2 044 224

210 955 776

72 000 000

30 200 000

102 200 000

213 000 000

-129 820

-95 820

-225 640

212 774 360

72 000 000

30 200 000

102 200 000

Not 8

Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

28

1 065 773

0

-118

691 008

302

1 065 801

691 192

Not 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

250 652

250 652

260 136

260 136

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 10

Förändring av eget kapital

Insatser

Insatser

Uppl avgifter

Yttre uh

Balanserat

Årets resultat

Insatser

Insatser

Uppl avgifter

Yttre uh

Balanserat

Årets resultat

175 550 000

0

74 565

-16 736

36 529

19 793

16 736

-36 529

-1 358 948

175 550 000

0

94 358

0

-1 358 948

Not 11

Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Låne nummer

Ränta

Ränteändr

Belopp

Nästa års

Låneinstitut

Låne nummer

Ränta

Ränteändr

Belopp

Nästa års

21812714

4,88%

2016-02-12

9 388 000

amortering

933351

2,66%

2017-06-01

9 326 072

0

933352

2,86%

2018-06-01

9 213 601

74 980

986425

3,13%

2019-01-30

9 359 964

36 048

37 287 637

111 028

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

37 176 609

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

36 732 497

Not 12

Övriga skulder

Upplupen revisionskostnad fr 2013

10 000

10 000

0

0

Not 13

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

Förutbetalda hyror och avgifter

Övriga upplupna kostnader

70 554

301 587

183 671

45 925

304 051

201 292

555 812

551 268

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Brf Riksby Gård 1

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Stockholm, den 18/3 2015


Börje Tell


Göran Andersson


Ida Carlqvist


Lena Regeheim


Tobias Vesterlund

Mil

Vår revisionsberättelse har 2015-05-04 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riksby Gård 1, org.nr. 769620-2790

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revisionen av årsredovisningen för Brf Riksby Gård 1 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 vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Riksby Gård 1 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 av 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2015

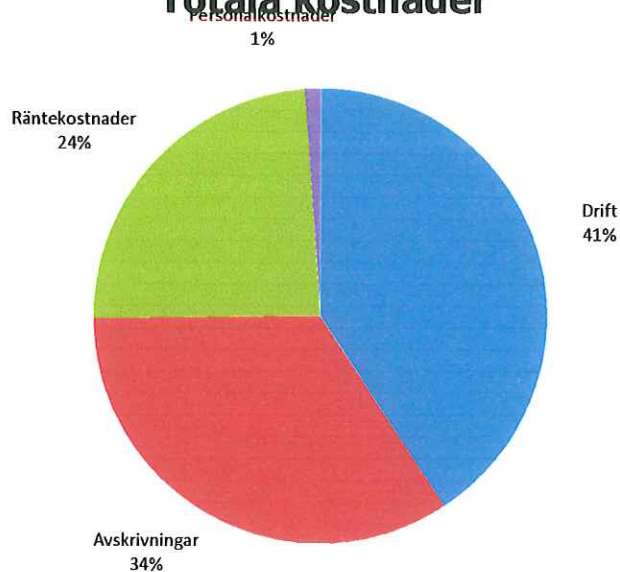


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Revisor



Brf Riksby Gård 1

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

