

Årsredovisning 2014

BRF TAMBURMAJOREN 9 769604-1461

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Inga större underhåll är planerade de närmsta åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. Se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen består av

Marianne Hamsten	Ordförande
Harald Törner	Sekreterare
Michael Hanses	Avgående kassör
Dennis Bano	Ledamot

Britta Vilval	Suppleant/valberedning
Elenora Hackman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Erik Forsberg

Ordinarie Extern

PROJF Consulting AB

Fakta om vår fastighet

Fastigheten uppfördes år 1937.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	15 st
1,5 rok	2 st
2 rok	15 st

Utfört underhåll

År

Besiktning vindsvåningens terrass	2014
Renovering och försäljning av lägenhet	2013
Cementering av källargolv i elrum samt ventilation	2013
Ny tvättmaskin	2013
OVK- besiktning	2012
Sotning	2012
Byte rökgasventilation på tak	2011
Elslingor hänggrännor och stuprör	2011
Uppförande av lägenhet på vinden	2005
Uppförande av lägenhet på källarplan	2005
Stambyte av fastigheten	2004
Installation av fjärrvärme	2004

Planerat underhåll

År

Åtgärda fukt under rör i källarutrymme	2015
Ny OVK-besiktning	2015
Reparation av vindsvåningens terrassgolv	2015
Reparation av innertak i lgh 1501, våning 5	2015
Kontroll av brandsäkerheten i fastigheten	2015
Sotning	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Leverantör

Fjärrvärme	Fortum
El	Mälarenergi
Kallvatten	Stockholms vatten
Sophantering	Stockholms Trafikkontor
Tidningsåtervinning	IL Recycling
Hiss	Trygga Hiss AB
Jour	Bravida
Städning	AKKA Hemservice
Lägenhetsförteckning	Conzignus hem och fastighet AB
Ekonomisk förvaltning	Conzignus hem och fastighet AB
TV	ComHem
Bank	Svenska Handelsbanken

Övrig information

För att nå ut med information till alla medlemmar kommer styrelsen att försöka engagera alla i att kunna gå in och hämta information på vår sida hos Conzignus . Där ska medlemmarna kunna se sina fakturor, information om den egna lägenheten, årsstämmor, stadgar, ordningsregler, registreringsbevis m m. Vi kommer även att informera alla via vårt blad **"I tamburen"**

Ekonomi

2014 har varit ett bra år för föreningen som slutar med ett vinstresultat. Orsaken är naturligtvis att vi amorterade 2,8 miljoner 2013 som nu gav resultat på 2014 samt att räntan har gått ner. Vi förväntar oss ännu lägre ränta när det stora lånet ändrar ränta 2015-12-31. Vi har inte haft några större underhåll som har gjort att vi byggt på vår likviditet och därför haft möjlighet att amortera det stora lånet med 25.000 kr/månad.

Den lagändring som skett om att progressiv avskrivning inte längre är tillåtet påverkar inte vårt resultat nämnvärt eftersom vi är en äldre förening. Vi kommer att tillämpa linjär avskrivning.

Även om föreningen skulle visa förlust innebär det inte att föreningen går med underskott i verkligheten eftersom dessa underskott är en avskrivning och skattemässiga justeringar som inte påverkar kassaflödet.

Vi kommer under årsstämman föreslå ändring av våra stadgar §10 för uthyrning av lägenheter i andra hand. Det är för att vi ska kunna täcka föreningens merkostnader för uthyrningen. Detta gör att om någon hyr ut sin lägenhet i andra hand under en tid kommer vi att kunna lägga på 10% av ett basbelopp på avgiften till medlem för 12 månader.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften per lägenhet är 1 217 kr, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under året

Under året har besiktning gjorts av vindsvåningens terrass som har en läckande avrinningsrör vilket har gjort att våningen under har stora skador i taket. Detta kommer att åtgärdas under 2015. Vad kostnaden kommer att bli för bostadsrättsföreningen är ännu ej utredd.

Fem överlåtelser av lägenheter har skett under året.

Västenliga händelser efter året

Inga väsentliga händelser efter året.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 019 027	1 025 150	1 055 397	1 031 938
Årsresultat	23 224	-125 061	-177 884	-128 639
Soliditet, %	77	77	67	69
Yttre fond	1 032 891	915 891	816 891	717 891
Taxeringsvärde	39 000 000	39 000 000	33 000 000	33 000 000
Bostadsyta	1 459	1 459	1 413	1 413
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	610	600	610	597
Lån per kvm bostadsyta	4 479	4 582	6 713	6 500
Genomsnittlig skuldränta, %	3,06	3,53	3,58	3,41
Belåningsgrad, %	22,28	22,68	32,12	30,95

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-2 711 491
Årets resultat	23 224
Totalt	-2 688 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande reservering fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	117 000
	-2 805 266
	-2 688 266

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		1 019 028	1 025 155
Övriga intäkter		-1	-5
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		1 019 027	1 025 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-551 826	-575 957
Övriga kostnader	6	-40 493	-106 404
Löner och arvoden	7	-42 960	-45 781
Avskrivningar och nedskrivningar	8-9	-159 210	-156 060
Summa rörelsekostnader		-794 489	-884 202
Rörelseresultat		224 538	140 948
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 020	4 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-202 333	-285 212
Summa finansiella poster		-201 313	-280 653
Resultat efter finansiella poster		23 224	-139 705
Skatt		0	14 644
Årets resultat		23 224	-125 061

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	29 328 182	29 474 468
Maskiner och inventarier	9	38 591	51 515
Summa materiella anläggningstillgångar		29 366 773	29 525 983
Summa anläggningstillgångar		29 366 773	29 525 983
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	11	34 039	34 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	18 824	18 799
Summa kortfristiga fordringar		52 863	52 848
Kassa och bank			
Kassa och bank		621 402	588 092
Summa kassa och bank		621 402	588 092
Summa omsättningstillgångar		674 266	640 940
Summa tillgångar		30 041 039	30 166 923

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		19 310 507	19 310 507
Upplåtelsekapital		5 625 222	5 625 222
Fond för yttre underhåll		1 032 891	915 891
Summa bundet eget kapital		25 968 620	25 851 620
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 711 491	-2 469 430
Årets resultat		23 224	-125 061
Summa fritt eget kapital		-2 688 266	-2 594 491
Summa eget kapital		23 280 354	23 257 129
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 534 360	6 685 110
Summa långfristiga skulder		6 534 360	6 685 110
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 027	54 357
Övriga kortfristiga skulder		1 050	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	173 248	170 327
Summa kortfristiga skulder		226 325	224 684
Summa eget kapital och skulder		30 041 039	30 166 923
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		11 739 000	11 739 000
Summa ställda säkerheter		11 739 000	11 739 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tamburmajoren 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10%
Maskiner och inventarier	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2014	2013
Hysesintäkter, bostäder	100 020	121 687
Årsavgifter, bostäder	919 008	903 468
Övriga intäkter	-1	-5
Summa	1 019 027	1 025 150
Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	7 862	6 587
Städning och fastighetsskötsel	58 909	56 556
Trädgårdsarbete	0	5 907
Summa	66 771	69 050
Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	20 239	28 154
Summa	20 239	28 154
Not 4, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	62 002	70 699
Sophämtning	34 861	26 999
Uppvärmning	253 559	267 515
Vatten	22 030	21 977
Summa	372 452	387 190
Not 5, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	15 784	15 364
Fastighetsskatt	38 944	38 720
Kabel-TV	31 176	31 020
Samfällighet	6 460	6 460
Summa	92 364	91 564

Not 6, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	1 214
Förbrukningsmaterial	0	2 800
Kameral förvaltning	20 832	20 452
Övriga förvaltningskostnader	19 661	81 938
Summa	40 493	106 404
Not 7, Löner och arvoden	2014	2013
Lagstadgade arb giv avg	6 710	9 426
Revisionsarvoden	6 250	6 355
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Summa	42 960	45 781
Not 8, Byggnad och mark	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 847	30 762
Årets inköp	0	84
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>30 847</u>	<u>30 847</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 372	-1 229
Årets avskrivning	-146	-143
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 518</u>	<u>-1 372</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>29 328</u>	<u>29 474</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 234</i>	<i>10 234</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 800	16 800
Taxeringsvärde mark	22 200	22 200
Summa	39 000	39 000

Not 9, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet	129	129
Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet	129	129
Ingående ackumulerad avskrivning		
Avskrivningar	-78	-65
Utgående ackumulerad avskrivning	-91	-78
Utgående restvärde enligt plan	<u>39</u>	<u>52</u>

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	202 333	285 212
Summa	202 333	285 212

Not 11, Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordringar	4 924	5 148
Skattekonto	29 115	28 901
Summa	34 039	34 049

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	1 146	1 002
Förvaltning	5 350	5 208
Kabel-TV	7 794	7 794
Räntor	457	772
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 958	3 904
Summa	18 705	18 680

Not 13, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	19 311	-	-	19 311
Upplåtelseavgifter	5 625	-	-	5 625
Fond, yttre underhåll	916	-	117	1 033
Balanserat resultat	-2 469	-125	-117	-2 711
Årets resultat	-125	125	23	23
Eget kapital 2014-12-31	23 257	0	23	23 280

Not 14, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Stadshypotek	2016-07-30	1,94 %	299	300
Stadshypotek	2015-12-30	4,31 %	2 850	3 000
Stadshypotek	2015-09-03	1,47 %	385	385
Stadshypotek	2015-06-22	1,49 %	3 000	3 000
Summa		2,73 %	6 534	6 385

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Beräknat revisionsarvode	6 250	6 250
El	5 046	6 640
Förutbetalda avgifter/hyror	75 991	70 617
Löner	30 000	30 000
Räntor	0	759
Sociala avgifter	9 426	9 426
Uppvärmning	40 108	35 983
Utgiftsräntor	6 427	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 652
Summa	173 248	170 327

Underskrifter

Stockholm 2015-04-28

Ort och datum

Marianne Hamsten

Marianne Hamsten
Ordförande

Harald Törner

Harald Törner

Dennis Bano

Dennis Bano

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 05 - 06

Jar-Erik Forsberg

PROJF Consulting AB
Jar-Erik Forsberg
Extern revisor

Till Föreningsstämman i BRF Tamburmajoren 9

Org.nr 769604-1461

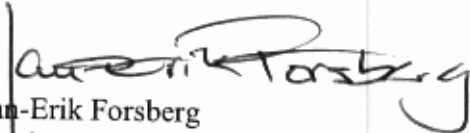
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tamburmajoren 9 för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 Maj 2015


Jan-Erik Forsberg
Revisor