

Årsredovisning

för

Brf Sekatören

769606-2871

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Sekatören får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 november 2007.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger fastigheten Skälby 46:103 i Järfälla kommun som färdigställdes 2008.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 002 kvm. Föreningen disponerar 66 parkeringsplatser, varav 44 har carport.

Lägenhetsfördelning:

- 20 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 12 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har varit representerad i Skälby Trädgårdsstads samfällighetsförening av vår ordförande Alexander Skalleberg.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod. Ingen avgift utgår den fem första åren efter värdeåret och de fem efterföljande utgår halv avgift, därefter hel. 2015 blir således första året med halv avgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 40 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 000 000 kr och markvärde 8 200 000 kr. Värdeår är 2009.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.

Övriga avtal

Comhem	kabel-TV
Solen Trädgård	yttre skötsel

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 december 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 602 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus, vilket motsvarar 201 750 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-04-24 haft följande sammansättning:

Alexander Skalleberg	ordförande
Jackie Dahl	ekonomiansvarig
Kjell Frödin	avtal, ekonomiansvarig
Kajsa Bäckius	sekreterare
Kristina Redin	mail- och webbsideansvarig
Göran Carlgren	suppleant
Mia Nilsson	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

Revisorer

Ralf Toresson	ordinarie
Joachim Broberg	suppleant

Valberedning

Marie Paulsson	sammankallande
Erik Frogner	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen fattade ett beslut att rusta upp och förbättra utemiljön i föreningen. Det innebar att lekplatserna fick gummibeläggning som fallskydd, en lekstuga som är en kopia av våra hus och en klätterställning med rutschkana. En tråkig grusplan förvandlades till en bollplan med konstgräs, två fotbollsmål och en basketkorg.

Efter önskemål om en gemensam samlingsplats från många boende, så byggdes en grillplats med trädäck av några kunniga och engagerade medlemmar. Det finns två stycken kolgrillar och utemöbler för minst två sällskap.

I samband med detta projekt utfördes även säkerhetsfrämjande åtgärder såsom belysning bakom några hus och vid vissa carportar.

Upphandling av ommålning av fasader har skett under sommaren. Arbetet påbörjas våren 2015 med den gula gården och beräknas vara klart 2016.

Under hösten fattades även beslut att genomföra OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) som kommer att ske under januari-februari 2015.

Med anledning av det låga ränteläget har vi under 2014 fått förbättrade villkor på våra lån placerade hos Nordea, som medförde en räntesänkning.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	1 807	1 657
Hyror och övriga intäkter	49	46
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	- 896	- 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	960	880
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	- 437	- 538
Årets amorteringar	- 85	- 92
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	- 648	0
Förändring likvida medel	-210	250
Likvida medel vid årets början	2 634	2 384
Likvida medel vid årets slut	2 424	2 634

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (60) medlemmar. Under året har 11 (12) överlåtelser skett till ett snittpris av 29 352 (25 027) kr/kvm. Ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 856	1 702	1 853	1 858	1 860
Resultat efter finansiella poster	-164	144	392	511	437
Soliditet (%)	79,28	79,25	79,20	79,01	78,69
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	3,18	3,79	0,00	0,00
Lån per kvm bostadsyta	5 945	5 973	6 004	0	0
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	44	45	52	0	0
Belåningsgrad %	20	20	20	0	0
Genomsnittlig årsavgift per kvm	602	602	602	0	0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Föreningen har inte haft flerårsöversikt i tidigare årsredovisningar varför jämförelsetal saknas för vissa poster.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 436 095
årets förlust	-164 007
	1 272 088

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	201 750
i ny räkning överföres	1 070 338
	1 272 088

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 855 703	1 702 101
Övriga rörelseintäkter		298	1
Summa rörelseintäkter		1 856 000	1 702 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-636 854	-583 295
Övriga externa kostnader	3	-145 613	-182 639
Personalkostnader	4	-113 394	-56 578
Avskrivningar		-693 795	-167 428
Summa rörelsekostnader		-1 589 656	-989 940
Rörelseresultat		266 344	712 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 825	4 682
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 177	-572 958
Summa finansiella poster		-430 352	-568 276
Resultat efter finansiella poster		-164 007	143 885
Årets resultat		-164 007	143 885

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	85 258 405	85 304 392
Summa materiella anläggningstillgångar		85 258 405	85 304 392
Summa anläggningstillgångar		85 258 405	85 304 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 862	12 492
Övriga fordringar	7	1 005 536	722 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	124 196	101 850
Summa kortfristiga fordringar		1 133 595	837 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 418 515	1 911 272
Summa kassa och bank		1 418 515	1 911 272
Summa omsättningstillgångar		2 552 109	2 748 314
SUMMA TILLGÅNGAR		87 810 514	88 052 706

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 674 000	67 674 000
Fond för yttre underhåll		672 750	471 000
Summa bundet eget kapital		68 346 750	68 145 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 436 095	1 493 959
Årets resultat		-164 007	143 885
Summa fritt eget kapital		1 272 087	1 637 845
Summa eget kapital		69 618 837	69 782 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 751 500	17 840 000
Summa långfristiga skulder		17 751 500	17 840 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	96 000	92 000
Leverantörsskulder		60 695	60 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	283 482	276 914
Summa kortfristiga skulder		440 177	429 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 810 514	88 052 706
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		18 300 000	18 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	15 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 807 203	1 656 601
P-plats och garage	51 100	50 300
Hyses- och avgiftsbortfall	-2 600	-4 800
	1 855 703	1 702 101

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Trädgårdsskötsel	101 289	92 088
Städning	1 500	0
Snöröjning/sandning	50 000	62 500
Radonmätning	0	10 725
Bevakningskostnader	4 875	5 070
Gemensamhetsanläggning	145 781	98 775
Reparationer	26 047	43 181
Trädgård och utemiljö	5 842	0
Planerat underhåll	32 431	21 800
El	24 290	19 969
Vatten och avlopp	94 081	68 980
Avfallshantering	43 989	58 987
Försäkringskostnader	31 692	30 978
Kabel-tv	43 068	48 186
Förbrukningsinventarier	20 262	4 493
Förbrukningsmaterial	11 708	17 563
	636 855	583 295

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Porto	3 593	2 750
Kundförluster	0	3 762
Föreningsgemensamma kostnader	9 933	4 068
Revisionsarvode	16 500	20 000
Ekonomisk förvaltning	80 581	86 457
Bankkostnader	2 570	1 830
Juridisk konsultation	17 875	0
Övriga poster	14 561	63 772
	145 613	182 639

Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	88 798	44 345
Sociala avgifter	24 596	12 233
	113 394	56 578

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 250 000	67 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 250 000	67 250 000
Ingående avskrivningar	-645 608	-478 180
Årets avskrivningar	-693 795	-167 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 339 403	-645 608
Redovisat värde mark	18 700 000	18 700 000
Utgående värde mark	18 700 000	18 700 000
Utgående redovisat värde	84 610 597	85 304 392
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	8 200 000
	40 200 000	40 200 000

Not 6 Markanläggning

	2014-12-31	2013-12-31
Inköp	647 808	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	647 808	0
Utgående redovisat värde	647 808	0

Fotbollsplan, lekplats m.m. Avskrivning startar 2015 då färdigställande gjordes under årets sista tredjedel.

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	-1	-1
Avräkningskonto förvaltare	1 005 537	722 701
	1 005 536	722 700

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
if skadeförsäkring	30 915	28 881
Com Hem	9 337	12 308
Fastum	23 508	22 456
Skälby Trädgårdsstad SFF	55 147	32 925
Bostadsrätterna	5 290	
Securitas		5 280
	124 197	101 850

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 612 380	4 061 620	471 000	1 495 119	147 647
Disposition av föregående års resultat:			201 750	-54 103	-147 647
Årets resultat					-164 007
Belopp vid årets utgång	63 612 380	4 061 620	672 750	1 441 016	-164 007

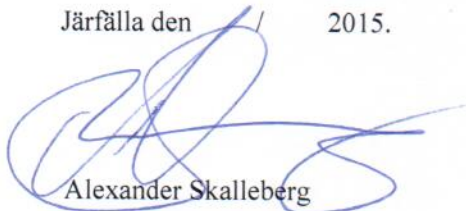
Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	1,65	2018-10-17	6 140 000	6 172 000
Nordea	1,67	2017-08-16	5 850 000	5 880 000
Nordea	1,35	2016-11-16	5 857 500	5 880 000
Avgår kortfristig del			-96 000	-92 000
			17 751 500	17 840 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	31 623	57 539
Upplupna styrelsearvoden	60 300	16 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 946	5 027
Förutbetalda avgifter och hyror	133 282	2 698
Upplupet revisionsarvode	16 000	15 000
El	5 456	2 750
Juridisk konsultation	17 875	
Avgiftsfri månad		150 600
Energideklaration		27 300
	283 482	276 914

Järfälla den 2015.



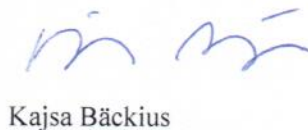
Alexander Skalleberg



Jackie Dahl



Kjell Frédin



Kajsa Bäckius



Krista Redin

Min revisionsberättelse har lämnats

Ralf Toresson
Revisor