

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Edsberg Nr 1

Org.nr 714800-0255

Styrelsen få härmed avlämna årsredovisning för
räkensårsåret **2014-01-01 – 2014-12-31**

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Behandling av årets resultat	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har fr.o.m. årsstämman 2014-05-02 utgjorts av:

Ordförande:	Per-Olof Berggren
Ordinarie ledamöter:	Peter Strand Rune Larsson Agneta Sjöstedt Marcus Pettersson Kenth Karlsson
Suppleanter:	Thomas Westman Helene Sommerfelt Susi Andrae Schäfer Lana Engberg
Revisorer:	Bo Abrahamsson – Intern revisor Christer Björck – Extern revisor, Wint AB
Valberedning:	Karin Christiani Carina Lindström Lars Siljedahl
Vicevärd/ Fastighetskötare	Mikael Ericson Adjungerade till styrelsen

FASTIGHETEN

Enligt besiktning utgörs föreningens fastigheter av:

Eden 1	Eskadern 1	Episteln 1	Emblemet 4
Eddan 1	Elden 1	Eldstaden 5	Expediten 1

Alla belägna inom Sollentuna Kommun

På fastigheterna finns följande till föreningen hörande byggnader:
30 bostadshus, ett lägenhetshus (affärshuset) och fem garagebyggnader.
På upplåten kommunal mark har föreningen ett redskapsförråd.

Bostadshusen omfattar:

44 st. radhuslägenheter om 4 rum och kök.

87 st. radhuslägenheter om 3 rum och kök.

Affärshuset omfattar:

Två bostäder om 4 rum och kök, och en bostad om 2 rum och kök, två bostäder om 3 rum och kök, två bostäder om 1 rum och kokvrå, två varmgarage, två hobbylokaler, ett skyddsrum, en TV-central, ett pannrum med verkstadsdel, en bastu med omklädningsrum, ett duschrum med wc, ett mangelrum, föreningens expedition och ett personalrum.

Garagebyggnaderna omfattar:

40 kallgarage samt 58 källarförråd under garage 1 och 5.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE forts.

MEDLEMSINFORMATION.

Föreningen består av 138 bostadsrätter och hade vid årsskiftet 208 medlemmar. Antalet röstberättigade medlemmar uppgår till 138 st.

Nio bostadsrätter har under året bytt ägare. Kontrolluppgifter har enligt lag, lämnats till skattemyndigheten och säljaren.

TILLBYGGNADER M. M.

Även om byggnadslov beviljas av kommunen är det bostadsrättsföreningen i egenskap av fastighetsägare som har ”beviljanderätten” att tillåta bygget. 3 st. tillbyggnadsärenden har beviljats under året.

FÖRSÄKRINGAR

Vattenskador av olika karaktär har i ett antal radhus åtgärdats och reglerats via försäkringsbolag, av entreprenör, medlem och föreningen.

ANSTÄLLDA

Föreningen har en anställd fastighetsskötare/vicevärd, Mikael Ericson. Mikael utför fastighetsskötsel samt administrativa uppgifter. Ann-Kristin Stenemyr är ekonomiansvarig.

UNDERHÅLLSFRÅGOR

En avbruten slutbesiktning av taken skedde under juni 2014. Taken är ännu inte slutbesiktade då besiktningsmannen inte godkänt alla plåtarbeten. Åtgärder och diskussioner pågår med takfirman med juridiskt ombud.

Avtalet om spolning av avloppsrör med firma RENZA löper vidare. Avtalet som knöts 2012 innebär spolning av avloppsrör var 4:e år och jouravtal vid stopp i avlopp till en fast summa per månad.

Under året har föreningens leksandlådor renoverats.

Nummerskyltar på fasader har bytts ut.

Parabol och antennenläggning har monterats ned.

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Under året har styrelsen anlitat en extern revisor som stöd för årets bokslut i enlighet med föregående stämmas önskemål.

FASTIGHET OCH TRÄDGÅRDSSKÖTSEL

Tidigare skötselavtal med MK-trädgårdsskötsel för klippning av häckar inom föreningen har löpt vidare under 2014. Föreningen har utfört gräsklippning i egen regi.

Avtal om journörjning och annan hjälp har löpt vidare med Ronnie Sundberg, RS-Working. Under hösten har ca 65 buskar återplanterats i häckarna. Trädgårdsavfall har transporterats bort vid flera tillfällen, dessutom har container inhyrts för borttransport av grovsopor i samband med vårstädningen. Den årliga vårstädningen skedde den 26-27 april 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE forts.

STÄMNING

Under 2012 mottog föreningen en stämning från 3 medlemmar i affärshuset vilken presenterades på stämman 2012. Den 8 juli 2013 fick föreningen Tingsrättens domslut där stämningen ogillades av Tingsrätten.

Domslutet överklagades till Hovrätten som beviljade prövningstillstånd. Dom från Hovrätten under 2014 följde Tingsrättens beslut.

KLANDER

Stämmobeslutet 2013 rörande inlämnad motion till årsstämman ledde till en ny stämning till tingsrätten. Förberedande förhandling hölls den 21 november 2013. Under 2014 har dom fallit där tingsrätten ogillade stämningen. Domslutet överklagades till Hovrätten.

I mars 2015 föll Hovrättens dom, även här ogillade Hovrätten överklagan och Hovrätten följde Tingsrättens beslut.

Föreningens juridiska ombud är Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå. Under förhandlingar har styrelsen varit representerad.

MÖTEN

Årsstämman hölls den 5 maj 2014.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten.

TRAFIKGRUPPEN

Arbetet med att förbättra trafiksituationen på gator och vägar som finns i anslutning till bostadsområdet har fortsatt genom kontakter och möte med kommunen.

För att förbättra sikten vid utfart från gränderna efter Rudbecks väg hålls häckarna ned till ca. 80 cm, dessutom har den gulmålade kantstenen ommålats.

Ett antal kontakter har tagits med polisen angående störande åkning med moped inom området.

BEHANDLING AV ÅRETS RESULTAT

Styrelsen föreslår att stämman godkänner att:

Balanserat resultat	2 285 181 kr	från föregående år
och årets resultat	<u>+ 1 734 872 kr</u>	ger BRF Edsberg 1 ett
disponibelt överskott om	4 020 053 kr	
Styrelsen föreslår att	4 020 053 kr	disponeras
genom att	<u>- 2 500 000 kr</u>	avsätts till yttre reparationsfonden
och att	1 520 053 kr	balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

BELOPP I SEK	NOT	2014.01.01 2014.12.31	2013.01.01 2013.12.31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	6 309 887	6 344 251
Summa RÖRELSEINTÄKTER		6 309 887	6 344 251
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-2 666 638	-5 612 443
Personalkostnader	3	-605 539	-591 755
Avskrivningar	4	-78 827	-78 827
Summa RÖRELSEKOSTNADER		-3 351 004	-6 283 025
RÖRELSERESULTAT		2 958 883	61 226
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 638	46 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 238 649	-1 516 011
Summa FINANSIELLA POSTER		-1 224 011	-1 469 254
Årets RESULTAT		1 734 872	-1 408 028

BALANSRÄKNING

BELOPP I SEK	NOT	2014.12.31	2013.12.31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 561 358	54 600 185
Inventarier	5	0	40 000
Summa anläggningstillgångar		54 561 358	54 640 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		3 069	0
Övriga fordringar		3	15 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 869	208 643
Summa kortfristiga fordringar		223 941	224 333
Kassa och bank		2 349 645	1 954 396
Summa TILLGÅNGAR		57 134 944	56 818 914

BALANSRÄKNING forts.

BELOPP I SEK	NOT	2014.12.31	2013.12.31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		446 423	446 423
Yttre reparationsfond		3 679 954	5 087 982
		4 126 377	5 534 405
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		2 285 181	2 285 181
Årets resultat		1 734 872	-1 408 028
		4 020 053	877 153
Summa eget kapital		8 146 430	6 411 558
Avsättningar			
Golv- och vattenskadefond	7	299 304	332 139
		299 304	332 139
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	46 319 333	47 174 000
		46 319 333	47 174 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		894 000	972 000
Leverantörsskulder		592 219	1 088 423
Aktuella skatteskulder		82 917	85 128
Övriga kortfristiga skulder	8, 9	311 357	269 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		489 383	486 480
		2 369 876	2 901 217
Summa EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 134 943	56 818 914
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter		56 214 700	56 214 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på stadgarna och beslutas av styrelsen.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider

Inventarier	5 år
Fasad	28,5 år

Not 1	Nettoomsättning	2014.12.31	2013.12.31
	Årsavgifter	6 025 704	6 025 704
	Hyror	252 305	259 645
	Övriga intäkter	75 030	102 054
	Inbetalning överskottsfond	-43 152	-43 152
	Nettoomsättning	6 309 887	6 344 251

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR forts.

Not 2	Övriga externa kostnader	2014.12.31	2013.12.31
	<u>Drift</u>		
	Trädgård	242 120	247 019
	Sophämtning	228 992	191 647
	Konsulter/Tjänster	162 727	47 079
	El	21 868	24 389
	Fjärrvärme affärshus	72 416	76 596
	Vatten	15 473	15 347
	Fastighetsförsäkring	140 610	158 138
	Reparationer och underhåll	296 957	346 100
	Takreovering	284 375	3 154 344
	TV-avgifter	138 105	130 824
	Datakostnader	22 055	37 416
	Fastighetsskatt	943 083	942 921
	60-årsjubileum	0	136 939
	Diverse kostnader	47 857	53 684
		<u>2 616 638</u>	<u>5 562 443</u>
	<u>Underhåll</u>		
	Avsättning till golv & vattenskadefond	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
	Totalt externa kostnader	2 666 638	5 612 443
Not 3	Personalkostnader	2014.12.31	2013.12.31
	<u>Styrelsen</u>		
	Arvoden	87 999	90 999
	Sociala avgifter arvoden	25 002	24 622
		<u>113 001</u>	<u>115 621</u>
	<u>Övriga anställda</u>		
	Löner och ersättningar	375 197	359 034
	Löneskatt	2 958	2 795
	Personalkostnader	7 101	11 111
	Övriga sociala avgifter	107 282	103 194
		<u>492 538</u>	<u>476 134</u>
	Summa	605 539	591 755

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR forts.

Not 4	Avskrivningar	2014.12.31	2013.12.31
	Traktor	40 000	40 000
	Fasadrenovering	38 827	38 827
		<u>78 827</u>	<u>78 827</u>

Not 5 **Materiella anläggningstillgångar**

	Anskaffn. värde	Årets avskriv.	Avskriv. (%)	Ack. Avskrivn.	Bokfört värde
Byggnader	8 872 400	0	2	-8 872 400	0
Traktor	400 000	-40 000	10	-400 000	0
Fasad	1 109 507	-38 827	3,5	-384 524	724 983
Tomtmark	53 836 375	0	0	0	53 836 375
	<u>55 345 882</u>	<u>-78 827</u>		<u>-784 524</u>	<u>54 561 358</u>

Taxeringsvärde år 2014

	Mark	Byggnad	Totalt
Eden 1	11 613 000	8 341 000	19 954 000
Elden 1	10 393 000	6 749 000	17 142 000
Eldstaden 5	4 233 000	3 171 000	7 404 000
Emblemet 4	7 343 000	4 524 000	11 867 000
Episteln 1	3 683 000	2 670 000	6 353 000
Eskadern 1	24 423 000	16 722 000	41 145 000
Eddan 1	18 300 000	11 910 000	30 210 000
Expediten 1	1 766 000	3 640 000	5 406 000
Summa	<u>81 754 000</u>	<u>57 727 000</u>	<u>139 481 000</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR forts.

Not 6

Förändringar eget kapital	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	446 423	5 087 982	2 285 181	-1 408 028	6 411 558
Resultatdisposition enligt Föreningsstämman			-1 408 028	1 408 028	0
Reservering till yttre fond		1 746 316	-1 746 316		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-3 154 344	3 154 344		0
Årets resultat				1 734 872	1 734 872
Belopp vid årets utgång	446 423	3 679 954	2 285 181	1 734 872	8 146 430

Not 7	Golv- och vattenfond	2014.12.31	2013.12.31
	Vid årets början	332 139	298 140
	Avsatt under året	50 000	50 000
	Avlyft från fonden	-82 235	-16 001
	Vid årets slut	299 904	332 139

Not 8	Inre reparationsfond	2014.12.31	2013.12.31
	Vid årets början	67 163	70 901
	Avlyft från fonden	0	-3 738
	Vid årets slut	67 163	67 163

Not 9	Tillbyggnadsavräkning per 2014.12.31	
	Inbetalningar 29*124kr*12månader	43 152

Tillbyggnadsmedlemmarnas överskottskonto

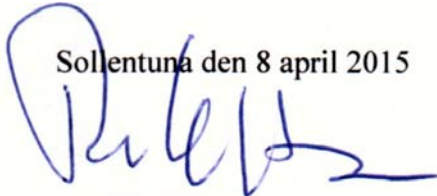
Transport från föregående år	113 559
Årets överskott	43 152
Saldo till 2015	156 711

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR forts.Not 10 **Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut		Ränte sats	Belopp	Amort. -14
Nordea lån 30820	3mån	1,95%	3 504 333	232 000
Nordea lån 30804	1 år	2,25%	14 768 000	203 000
Nordea lån 30812	2 år	2,58%	14 766 000	234 000
Swedbank lån	3 år	1,22%	14 175 000	0
Amortering på löst SBAB-lån			0	225 000
Total skuld			47 213 333	894 000
Kortfristig del av långfristiga lån			-894 000	
Totalt långfristig skuld			46 319 333	

UNDERSKRIFTER

Sollentuna den 8 april 2015



Per-Olof Berggren
Ordförande



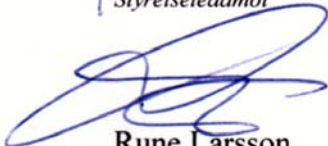
Peter Strand
Styrelseledamot



Agneta Sjöstedt
Styrelseledamot



Kenth Karlsson
Styrelseledamot



Rune Larsson
Styrelseledamot



Marcus Pettersson
Styrelseledamot

Revisionsberättelse har avgivits april 2015



Christer Björck
Aukt Redovisningskonsult / Revisor



Bo Abrahamsson
Föreningsvald revisor