

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Prästgårdsgärdet 2

Org.nr 769622-8514



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

### Kontaktinformation

[www.prest2.se](http://www.prest2.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

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

**Föreningens fastighet**, Prästgårdsgärdet 2 i Stockholms kommun förvärvades 2012-06-18

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Solberga Hagväg 13 och 18. Fastigheten byggdes 1985 och har värdeår 1985.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala byggnadsytan uppgår till 3494 kvm.

Lägenhetsfördelning  
12 st 2 rum och kök  
6 st 3 rum och kök  
20 st 4 rum och kök  
4 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2011-03-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-03-16.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 46 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 49. Under året har 5 överlåtelse skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 13 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-06-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kent Lundström	ledamot/Ordf
Jan Forslund	ledamot/Sekr.
Helena Gustafsson	ledamot/Kassör
Linnea Kjelgård	ledamot
Elias Adem	ledamot
Robert Bränic	ledamot
Lina Pettersson	ledamot

Styrelsen har valt att dela upp styrelsearbetet där varje ledamot haft ansvar för olika arbetsområden.

Till **revisor** har Ole Deurell, Parameter Revision AB valts.

**Valberedningen** består av Peter Li, Marie Järheim och Farah Suleiman, varav den försträmde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.



## Händelser under räkenskapsåret

Årets aktiviteter har präglats främst av förberedelsearbetet av den upprustning av entréer och trapphus som föreningen gjort en omfattande enkätundersökning av i slutet av 2013. Ett särskilt Bo-möte för medlemmar och hyresgäster 14-01-14 diskuterade resultatet av enkäten och gav styrelsen rekommendationer av vad som borde väljas och prioriteras vad gäller material, färger och annat. Vid årsmötet sammanfattades detta till: "ny torkanläggning i trapphuset, uppfräschning av entréer och trapphus, förbättring av portlås-systemet, trevligare utemiljö med blommor och bättre belysning, container för grovsopor ett par ggr/år, byte av vissa dörrar/karmar och lås i gemensamma utrymmen i entréplanet, borttagande av trasiga cykelställ samt medel till styrelseutbildning samt installation av kameraövervakning i entréerna". Under resten av våren och hösten gjordes anbudsunderlag, anbud togs in och värderades, styrelsebeslut om utförare fattades och i november/december påbörjades insatserna som kommer slutföras våren 2015. Styrelsen har även under året aktivt arbetat med att omförhandla elavtal, låneräntor och sparräntor

Styrelsen har informerat medlemmar och hyresgäster via anslagstavlor i portarna och utdelning av information i brevlådorna vid minst sex tillfällen. Vid ett Bomöte för medlemmar och hyresgäster i januari (se ovan) informerade styrelsen om alla aktuella frågor. Detta gjordes även för enbart medlemmarna på stämman i juni. Via hemsidan [www.prast2.se](http://www.prast2.se) presenteras aktuell information för medlemmar, hyresgäster och mäklare och via e-posten och hemsidans meddelandefunktion skickas och besvaras mail från medlemmarna.

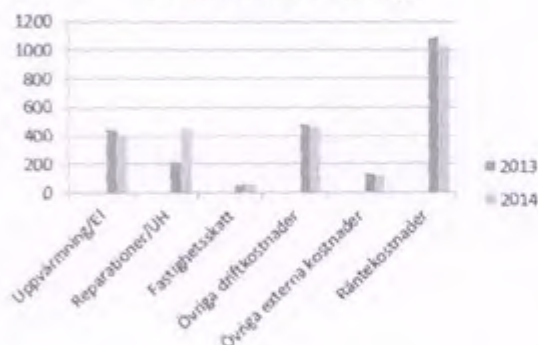
**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

**Föreningens resultat** för år 2014 är -339 618 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -162 014 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på föreningens något högre driftskostnader gällande reparation och underhåll.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 1,6 % fr.o.m. 1 januari 2015.

## Kostnadsutveckling



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2014 minskat och det har ett samband med att den lägre räntenivån som belastat föreningen.

## Händelser efter räkenskapsåret

Under våren 2015 avslutas den beslutade upprustningen (se ovan) av entréer och trapphus. Nästa steg, redan under 2015, är vissa fasadförbättringar och bättre utomhusbelysning, samt inom ett par år en start i processen att se över föreningens hissar vad gäller funktion och utseende.

Ett av de mindre utrymmena på bottenplanet kommer göras om till föreningslokal för förvaring av styrelsens material, föreningens egendom och vara plats för styrelsemöten och förhandlingar.

Föreningen kommer även se över vår förvaltning och jämföra med andra utförare för eventuellt byte 2016. Föreningen strävar långsiktigt efter att göra så många som möjligt av dagens hyresgäster till medlemmar och aktivera dem i styrelsen, arbetsgrupper och andra aktiviteter som kan förbättra vårt boende.

Till det **planerade underhållet** samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

## Flerårsöversikt

	2014	2013
Nettoomsättning, kr	2 553 597	2 625 442
Resultat efter finansiella poster, kr	-339 618	-162 014
Soliditet, %	48%	49%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	601	601
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 646	13 646
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 159	13 159
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,08%	3,23%
Fastighetens belåningsgrad, % *	56%	56%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-186 443
Årets resultat	-339 618
	<hr/>
	-526 061
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	130 200
I ny räkning överföres	-656 261
	<hr/>
	-526 061

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

# RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 553 597	2 625 442
		2 553 597	2 625 442
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 362 314	-1 198 541
Övriga externa kostnader	3	-112 667	-120 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 707	-393 015
		-1 870 688	-1 711 589
<b>Rörelseresultat</b>		682 909	913 853
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		10 140	7 468
Räntekostnader		-1 032 667	-1 083 335
		-1 022 527	-1 075 867
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-339 618	-162 014
<b>Årets resultat</b>		-339 618	-162 014



## BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	59 329 152	59 715 138
Inventarier, verktyg och installationer	5	81 798	91 519
		<u>59 410 950</u>	<u>59 806 657</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		59 410 950	59 806 657
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		17 014	8 176
Övriga fordringar		0	2 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	2 721	2 724
		<u>19 735</u>	<u>13 150</u>
<b>Kassa och bank</b>		6 352 691	6 328 621
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 372 426	6 341 771
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 783 376</b>	<b>66 148 428</b>

## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 305 005	32 305 005
		32 305 005	32 305 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-186 443	-24 429
Årets resultat		-339 618	-162 014
		-526 061	-186 443
Summa eget kapital		31 778 944	32 118 562
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		33 500 000	33 500 000
Summa långfristiga skulder		33 500 000	33 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 316	167 420
Aktuell skatteskuld		4 529	16 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	439 587	339 387
Skuld till förvaltare		0	6 119
Summa kortfristiga skulder		504 432	529 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 783 376	66 148 428
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		33 500 000	33 500 000
		33 500 000	33 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



# KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	682 909	913 853
Avskrivningar	395 707	393 015
Erhållen ränta mm	10 140	7 468
Erlagd ränta	-1 032 667	-1 083 335
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	56 089	231 001
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 838	-5 970
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	2 253	-2 251
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-107 104	91 535
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	81 670	-1 249 026
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	24 070	-934 711
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	6 035 878
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	0	6 035 878
<b>Förändring av likvida medel</b>	24 070	5 001 875
Likvida medel vid årets början	6 328 621	1 326 746
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	6 352 691	6 328 621

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %  
Inventarier 10 %

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Kassaflödesanalys.**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### **Personal**

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	1 079 690	1 256 006
Årsavgifter bostäder	1 474 308	1 356 155
Bredband internetanslutning	-5 940	-7 313
Övriga intäkter	5 539	20 594
	<u>2 553 597</u>	<u>2 625 442</u>
Not 2 Driftskostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel, grundavtal	63 502	62 220
Fastighetsel	83 516	66 224
Fjärrvärme	316 515	379 316
Vatten	50 890	83 868
Sophämtning	117 037	114 803
Lokalhyra tvättstuga	0	8 400
Reparationer och underhåll	511 771	230 681
Övriga driftskostnader	1 282	27 708
Kabel-TV	10 896	10 898
Snöröjning och sandning	29 038	39 438
Städ	73 943	74 023
Försäkringspremier	52 810	50 142
Fastighetsskatt	51 114	50 820
	<u>1 362 314</u>	<u>1 198 541</u>
Not 3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Kameral förvaltning	54 295	54 156
Revisionsarvode	18 016	32 250
Konsultarvoden	14 137	10 054
Inkasso/betalningsföreläggande	4 714	13 481
Övriga fastighetsadministrativa kostnader	21 505	10 092
	<u>112 667</u>	<u>120 033</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	60 310 215	60 308 130
Årets anskaffningar	0	2 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 310 215	60 310 215
Ingående avskrivningar	-595 077	-207 750
Årets avskrivningar	-385 986	-387 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-981 063	-595 077
Utgående redovisat värde	59 329 152	59 715 138
Redovisat värde byggnader	37 617 495	38 003 481
Redovisat värde mark	21 711 657	21 711 657
	59 329 152	59 715 138

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	43 400 000	43 400 000
varav byggnader:	26 000 000	26 000 000

Not 5 Inventarier och verktyg	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	97 207	0
Årets anskaffningar	0	97 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 207	97 207
Ingående avskrivningar	-5 688	0
Årets avskrivningar	-9 721	-5 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 409	-5 688
Utgående redovisat värde	81 798	91 519

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Com Hem AB	2 721	2 724
	2 721	2 724

### Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	32 305 005	0	0	-24 429	-162 014
Disp. av fg. års resultat enl. beslut av föreningsstämman	0	0	0	0	0
Årets förlust	0	0	0	-162 014	162 014
					-339 618
<b>Belopp vid årets utgång</b>	32 305 005	0	0	-186 443	-339 618



# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## Not 8 Långfristiga skulder

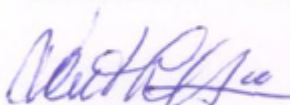
	2014-12-31	2013-12-31
Amortering efter 5 år	33 500 000	33 500 000
	33 500 000	33 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Länsförsäkringar	Rörligt			9 334 000
Länsförsäkringar	2015-06-30	3,41		9 333 000
Länsförsäkringar	2017-06-30	3,68		9 333 000
Länsförsäkringar	Rörligt			5 500 000

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	153 918	142 500
Upplupna räntekostnader	77 907	91 363
Fjärrvärme	96 611	30 000
Sophämtning	0	16 255
Vatten	8 323	16 284
Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
Snöröjning och sandning	16 551	0
El	10 922	19 025
Övriga upplupna kostnader	55 355	3 960
	439 587	339 387

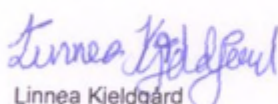
Stockholm 2015-



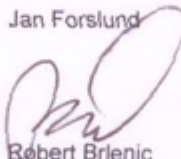
Kent Lundström



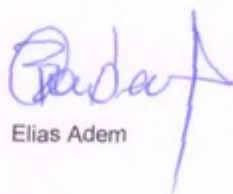
Jan Forslund



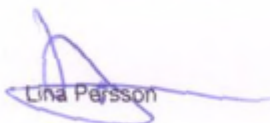
Linnea Kjeldgård



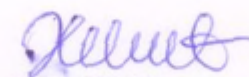
Robert Bränic



Elias Adem



Lina Persson



Helena Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den april 2015.

Parameter Revision AB

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor