

Årsredovisning
för
Brf Drivbänken i Skälby

769606-2434

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Drivbanken i Skälby 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

Fastigheten färdigställdes under oktober år 2011 och gavs fastighetsbeteckningen Skälby 46:102 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 24 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 556 kvm. Föreningen disponerar 24 carportplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i samfälligheten Skälby trädgårdsstad som har hand om 4 gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna omfattar vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar, lekplatser, carportlängor, cykelrum och sophus.

Servitut

Fastigheten belastas av en ledningsrätt avseende vatten och avlopp till förmån för Järfälla kommun.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är för närvarande befriad från kommunal fastighetsavgift. Halv fastighetavgift kommer att utgå under fem år från år 2017.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 21 479 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 200 000 kr och markvärde 4 279 000 kr. Värdeår är 2011.

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.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om sommar- och vinterunderhåll av mark med Solsken trädgårdsservice AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-09-30.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 november 2009.

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 stadgarna. Årsavgiften uppgår till 695 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 149 220 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter, ordförande	Ralf Andersson Lars Löfgren Ewa Andersson Malin Frederiksen
-----------------------	--

Suppleanter	Barbro Jernström Pablo Bonomi
-------------	----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisor

Jonas Bergwall

Valberedning

Anna-Lisa Machado Lafayette

Zandra Lindberg t o m december 2014

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året utarbetat ett förslag till budget som innebär att årsavgifterna för 2015 förblir oförändrade.

OVK-besiktning genomfördes för 16 av föreningens lägenheter.

Garantibesiktning av föreningens fastigheter har genomförts.

Plantering av tujor har gjorts mot gränsen till Fromm fabriksområde.

En föreningsbrevlåda och informationstavla finns inom området.

Information har levererats till medlemmarna under året via informationsblad och föreningens hemsida.

Under året har dialoger förts med Skälby Trädgårdsstad i frågor som rör gemensamma angelägenheter.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2011 och den tekniska statusen är god. Inget större underhåll är planerat för de närmaste åren.

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Energydeklaration har utförts. Radonmätning påbörjades i november 2014.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	1 081 430	1 081 440
Hyror och övriga intäkter	40 806	14 002
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-893 397	-860 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228 839	235 131
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-8 736	-34 313
Årets amorteringar	-68 560	-68 560
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	-0	-0
Förändring likvida medel	151 543	132 258
Likvida medel vid årets början	552 894	420 636
Likvida medel vid årets slut	704 437	552 894

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 (33) medlemmar. Under året har 7 (5) överlåtelser skett, med ett snittpris på 28 232 (25 348) kr/kvm. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012
Nettoomsättning (Tkr)	1 119	1 094	1 164
Resultat efter finans poster (Tkr)	-113	125	201
Soliditet (%)	72,34	72,29	72,09

Från och med år 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är övergången från progressiv till rak avskrivning på föreningens fastighet. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna för byggnader har ökat från 92 718 kr år 2013 till 324 532 kr år 2014. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av detta. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde som innebär att löpande inbetalningar från medlemmarna är större än föreningens utbetalningar. Ett positivt kassaflöde är en grundläggande förutsättning för en sund ekonomi i föreningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, 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.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	144 294
årets förlust	-112 692
	31 602
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	149 220
i ny räkning överföres	-117 618
	31 602

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	1 119 080	1 094 144
Övriga rörelseintäkter		10	162
Summa rörelseintäkter		1 119 090	1 094 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-349 663	-267 727
Övriga externa kostnader	3	-93 456	-64 017
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-38 655	-44 240
Avskrivningar	5, 6	-341 532	-109 718
Summa rörelsekostnader		-823 306	-485 702
Rörelseresultat		295 784	608 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 146	1 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 622	-484 328
Summa finansiella poster		-408 476	-483 192
Resultat efter finansiella poster		-112 692	125 412
Årets resultat		-112 692	125 412

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	48 319 293	48 643 825
Markanläggning	6	119 000	136 000
Summa materiella anläggningstillgångar		48 438 293	48 779 825
Summa anläggningstillgångar		48 438 293	48 779 825
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	399 088	400 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 876	66 033
Summa kortfristiga fordringar		464 964	466 374
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		305 422	152 626
Summa kassa och bank		305 422	152 626
Summa omsättningstillgångar		770 386	619 000
SUMMA TILLGÅNGAR		49 208 679	49 398 825

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 116 000	35 116 000
Fond för yttre underhåll		447 660	298 440
Summa bundet eget kapital		35 563 660	35 414 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		144 294	168 102
Årets resultat		-112 692	125 412
Summa fritt eget kapital		31 602	293 514
Summa eget kapital		35 595 262	35 707 954
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 402 480	13 471 040
Summa långfristiga skulder		13 402 480	13 471 040
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	68 560	68 560
Leverantörsskulder		12 359	19 426
Övriga skulder		150	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	129 868	131 845
Summa kortfristiga skulder		210 937	219 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 208 679	49 398 825
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 711 000	13 711 000
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	120 år
Markanläggning	10 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Delar av garageintäkterna som gällde år 2013 intäktfördes på år 2012. Detta korrigerades år 2013.

	2014	2013
Årsavgifter	1 081 430	1 081 440
Garage	37 650	12 704
	1 119 080	1 094 144

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel/trädgårdsskötsel	68 751	54 175
Snöröjning/sandning	18 750	38 393
Gemensamhetsanläggningar	132 182	82 482
Planerat underhåll	9 000	0
El	6 973	7 798
Vatten och avlopp	54 256	23 568
Fastighetsförsäkring	26 485	29 181
Kabel-tv	23 540	23 285
Övriga driftskostnader	5 280	2 126
Förbrukningsinventarier	4 446	6 719
	349 663	267 727

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Hemsida	1 671	1 720
Porto	1 926	1 500
Föreningsgemensamma kostnader	747	300
Revisionsarvode	5 000	5 000
Ekonomisk förvaltning	46 314	41 813
Bankkostnader	2 000	1 500
Energideklaration	28 938	0
Övriga poster	6 860	12 183
	93 456	64 016

Not 4 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	2014	2013
Styrelsearvode	30 000	33 000
Sociala avgifter	8 655	11 240
	38 655	44 240

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	39 127 000	39 127 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 127 000	39 127 000
Ingående avskrivningar	-183 175	-90 457
Årets avskrivningar	-324 532	-92 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-507 707	-183 175
Redovisat värde mark	9 700 000	9 700 000
Utgående värde mark	9 700 000	9 700 000
Utgående redovisat värde	48 319 293	48 643 825
Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärden mark	4 279 000	4 279 000
	21 479 000	21 479 000

Not 6 Markanläggning

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	170 000	170 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 000	170 000
Ingående avskrivningar	-34 000	-17 000
Årets avskrivningar	-17 000	-17 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 000	-34 000
Utgående redovisat värde	119 000	136 000

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	73	73
Avräkningskonto förvaltare	399 015	400 268
	399 088	400 341

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	3 826	7 737
Samfällighetsavgift	43 806	35 350
Kabel-TV	5 885	5 885
Ekonomisk förvaltning	12 359	11 781
Bevakning	0	5 280
	65 876	66 033

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 971 640	2 144 360	298 440	168 102	125 412
Disposition av föregående års resultat:			149 220	-23 808	-125 412
Årets resultat					-112 692
Belopp vid årets utgång	32 971 640	2 144 360	447 660	144 294	-112 692

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea 3978 85 79655	4,75	2016-05-18	4 421 250	4 443 750
Nordea 3978 85 79647	1,90	2016-05-18	4 421 250	4 443 750
Nordea 3978 85 79639	1,90	2016-05-18	4 628 540	4 652 100
			13 471 040	13 539 600
Kortfristig del av långfristig skuld			-68 560	-68 560

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	41 918	51 094
Förutbetalda avgifter och hyror	81 879	78 751
Övriga poster	6 071	2 000
	129 868	131 845

Järfälla den

Ralf Andersson

Lars Löfgren

Ewa Andersson

Malin Frederiksen

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Bergvall
Revisor