

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Flustret 19**

Org.nr. 769603-7667

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

AKC  
- 1/1  
1/14  
2. 1/1.

Brf Flustret 19  
Org.nr. 769603-7667

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Styrelsen i bostadsrättsföreningen BRF Flustret 19 lämnar följande verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2014.

Vid föreningsstämman 2014-04-24 fick styrelsen följande sammansättning:

Maria Smirnoff Klasell, ordförande  
Dick Sundström, ledamot  
Gösta Svensson, ledamot  
Anton Månsson, ledamot  
Pär Habicht, ledamot  
Viveca Sundström, suppleant  
Daniel Jerresand, suppleant

### Revisorer

Lena Adolfsson, intern revisor.  
Margareta Kleberg, extern revisor.

### Valberedning

Maria Hahn, sammankallande  
Daniel Artz  
Cecilia Törnblom

### Portombud

Anton Månsson, Pär Habicht, Magnus Adolfsson

### Fastighetsskötare

Peter Brambäck ab

### Styrelsemöten

Styrelsen har haft 7 st. ordinarie styrelsemöten och ett flertal arbetsmöten.

### Nya bokföringsregler 2014

Fr.o.m. Jan.2014 har Bokföringsnämnden bestämt att alla företag inkl. bostadsrättsföreningar måste ansluta till nya redovisningsmetoder K2 eller K3. Flustret 19 har valt K3 då det mest gynnar föreningar med stort renoverings behov. En nackdel är att resultatet kommer att påverkas negativt då avskrivningarna ingår i resultatet på sista raden i bokslutet.

### Årets resultat

Om man exkluderar årets avskrivningar från det redovisade resultatet blir årets driftresultat plus 79 369 kronor vilket kan betecknas som ett väl balanserat resultat för Brf Flustret 19.

### Föreningens lån

Föreningen har två st. lån på vardera 8 474 000 kr samt ett lån på 6 000 000 kr och ytterligare ett lån på 1 473 798 kr. Lånen är placerade hos SEB. Ett av lånen på 8 474 000 kommer att omsättas i juni månad 2015.

### Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Folksam. Föreningen har också tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla bostadsrätter i samma bolag.

### Stadgeändringar.

Under året har ett antal stadgeändringar röstats igenom. Ändringarna är anpassningar till omvärden och för att underlätta styrelsens arbete. Se protokoll från årsstämma och extra stämma.

### Verksamhet

Dags att summera ännu ett år. En förenings verksamhet bygger på att ideella krafter kommer och går och drar verksamheten framåt. Sammanfattningsvis har det fungerat bra under året, men styrelsen önskar att fler medlemmar vill engagera sig i styrelsens arbete för att så småningom själva ingå i styrelsen. Detta är extra viktigt kommande år då fler av de äldre styrelsemedlemmarna planerar att avgå.

## Brf Flustret 19

Org.nr. 769603-7667

Under det gångna året har arbetet med renoveringsplanen fortsatt med huvudsaklig inriktning på fortsatt renovering av stammar och badrum. Arbetet med att effektivisera föreningens förbrukning av energi har påbörjats i samarbete med Solna kommun.

### Styrelsens uppdrag av årsstämman 2014

Vid årsstämman 2014 fick styrelsen i uppdrag att om möjligt höja inomhustemperaturen för vissa lägenheter Gustafsvägen 12. För de mindre lägenheterna har element tagits bort i samband med renovering/ombyggnad genom åren. Dessutom är ytterväggen vid balkongen dåligt isolerad. Därför har det varit svårt att höja innetemperaturen. Efter vissa justeringar i husets värmecentral samt korrigerig av temperaturgivare utomhus så har vi lyckats höja temperaturen med c:a 1 till 2 grader inomhus för hela fastigheten. Ytterligare åtgärder skall prövas under 2015.

### Nytt sopkärlekskåp till Gustafsvägen 12

Ett nytt större sopkärlekskåp har beställts och kommer att levereras under februari 2015.

### Målning av fönster och dörrar i gatuplanet Gustafsvägen.

16 st. fönster i gatuplanet har renoverats med lagning, skrapning, inoljning och målning. Då fönstren är försedda med galler gjorde det arbetet extra besvärligt och tidsödande. Även ett fönster i garagedörren S:a långgatan har bytts ut.

### Stam och badrumsrenovering

Fortsätter enligt plan. Under året har 2 st. badrum renoverats. Totalt har nu 19 st. badrum renoverats. En ny fuktkontroll av samtliga lägenheter och lokaler kommer att genomföras.

### Tvättstugor

Arbetet med att underhålla och förnya maskinparken fortsätter. 2014 har tvättstugan Gustafsvägen 12 fått två st. nya tvättmaskiner samt en grundlig storstädning.

### OVK besiktning

Uppföljning pågår och kommer att slutföras under 2015

### Utbyggnad av vinden

Inga aktiviteter pågår för närvarande. Tidigare intressenter har tackat nej pga. dålig ekonomi i projektet.

### Brandvarnare

Arbetet med att kontrollera och vid behov byta ut samtliga brandvarnare har påbörjats och kommer att slutföras under 2015.

### Hissar

En upphandling av utbyte av hissarna i Gustafsvägen 10 och 12 har genomförts under året. Fem st. offerter har utvärderats och valet av leverantör utföll på Stockholms el & hissteknik AB. Kostnad för båda hissarna blir c:a 1 200 000 kr. Arbetet med att byta ut hissarna påbörjas i feb. 2015 och beräknas ta 3 - 4 veckor per hiss

### Försäljning av lägenhet Gustafsvägen 14 b 3 tr

Lägenheten efter bortgångne Britt Dahl har totalrenoverats och sålts för 3 150 000 kr brutto.

### Aktiviteter

En gårdsfest och luciakaffe har anordnats, tyvärr med dålig anslutning vid båda tillfällena.

### Klotter

Vid två tillfällen har klottrare kladdat ner vårt fina hus, så onödigt!

### Åtgärder för att minska energikostnader

Styrelsen har varit i kontakt med Solna stads energisparrådgivare för att se över vad som kan göras för att spara energi, och därmed minska energi kostnaderna (vatten, el och värme) En åtgärdsplan kommer att presenteras till våren 2015. Energiinvesteringar kostar en del pengar men målsättningen är att dessa skall vara betalda på 5 - 6 år. Medlemmarna kan också själva bidra genom att inte ha onödigt varmt i lägenheten samt spara på varmvattnet.

### Äkta förening

Föreningen är i nuläget en "äkta förening" men vi kan för närvarande inte hyra ut den stora lokalen Gustafsvägen 10 om vi inte blir fler medlemmar. Två st. kontorsrum samt hela lagerlokalen är nu uthyrd. Ett kontorsrum finns ledigt för uthyrning.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "MISH" and other illegible scribbles.

#### Andrahandsuthyrning

Tre st. bostadsrätter är för närvarande uthyrda i 2:a hand med styrelsens medgivande. Enligt stadgeändring 2015 har föreningen rätt att ta ut en administrativ kostnad på ~~4000~~ 4,450,-/år och lägenhet.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi sköts av Nordstaden i Stockholm ab.

#### Medlemskap

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (tidigare SBC) som erbjuder hjälp i b.la. juridiska frågor och konsultuppdrag.

#### Konsultuppdrag

Föreningen har anlitat Lars Svensson Råsunda bygghantverk AB som rådgivare i tekniska frågor och som besiktningsman. Vi har också anlitat Helena Nelson Bülow i juridiska frågor och som ordförande på årsstämman samt Bolander & son i försäkringsfrågor.

#### Avliden under året

Britt Dahl Gustafsvägen 14 b 3 tr.

#### Medlemmar

Vid årsskiftet hade föreningen 37 bostadsrätter och 6 hyresrätter. Efter försäljning har vi haft 2 avflyttningar och fått 3 nya medlemmar. Nya medlemmar är: Joakim Lundqvist Gustafsvägen 12 Nicklas Ye och Zi Ye Gustafsvägen 10 samt Sofia Sötterman Gustafsvägen 14 b 3 tr.

#### Flerårsjämförelse\*

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 585 325	2 562 750	2 517 087	2 430 233	1 313 020
Res. efter finansiella poster	-1 204 901	-750 762	-206 266	102 031	219 220
Balansomslutning	73 129 284	74 172 025	73 673 703	73 316 192	72 682 172
Soliditet (%)	65,18	65,88	67,35	67,96	64,37
Kassalikviditet (%)	144,68	188,00	361,88	1 087,10	1 442,63

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

#### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-1 103 759
reservering till yttre fond	-183 300
årets resultat	-1 204 901
	-2 491 960

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

-2 491 960
-2 491 960

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "Mik" and other illegible marks.

**Brf Flustret 19**  
Org.nr. 769603-7667

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	<u>2 585 325</u> 2 585 325	<u>2 562 750</u> 2 562 750
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-575 277	-568 210
Drift	2	-740 526	-788 949
Administrationskostnader	3	-265 745	-309 778
Fastighetskostnader		-151 351	-151 052
Avskrivningar	4,5	<u>-1 284 269</u> -3 017 168	<u>-730 581</u> -2 548 570
<b>Rörelseresultat</b>		-431 843	14 180
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga räntecostnader och liknande resultatposter		0	15 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-773 058</u> -773 058	<u>-780 383</u> -764 942
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 204 901	-750 762
<b>Årets resultat</b>		-1 204 901	-750 762

AK  
H  
H  
81

Brf Flustret 19  
Org.nr. 769603-7667

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Maskiner och inventarier

Not

2014-12-31

2013-12-31

4

71 490 487

72 418 970

5

132 019

99 985

71 622 506

72 518 955

Summa anläggningstillgångar

71 622 506

72 518 955

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

362 511

8

43 422

362 519

43 430

**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank

1 144 259

1 144 259

1 609 640

1 609 640

Summa omsättningstillgångar

1 506 778

1 653 070

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**73 129 284**

**74 172 025**

*Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.*

Brf Flustret 19  
Org.nr. 769603-7667

## BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		48 399 962	48 399 962
Upplåtelseavgifter		1 118 635	1 118 635
Yttre fond		639 208	455 908
		<u>50 157 805</u>	<u>49 974 505</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 287 058	-352 997
Årets resultat		-1 204 901	-750 762
		<u>-2 491 959</u>	<u>-1 103 759</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>47 665 846</u>	<u>48 870 746</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	7	24 422 000	24 422 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>24 422 000</u>	<u>24 422 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		222 208	239 587
Skatteskulder		167 875	274 412
Övriga skulder		22 472	18 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	628 883	347 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 041 438</u>	<u>879 279</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>73 129 284</u>	<u>74 172 025</u>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		25 422 000	25 422 000
		<u>25 422 000</u>	<u>25 422 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

APU  
Lil  
MOL  
K.A.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte väsentligt påverkat genomförbarheten mot föregående år.

#### Värderingsprinciper

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

##### Intäktssredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits. Föreningen periodiserar hyror och avgifter.

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Byggnaden har delats upp på komponenter stomme, balkonger, fasad, fönster och tak. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Övrigt byggnad	35-50
Inventarier, verktyg och maskiner	10

##### Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Hyresintäkter, bostäder	475 087	522 937
	Hyresintäkter, lokaler	926 129	923 180
	Årsavgift, bostäder	1 110 414	1 049 070
	Årsavgift, garage/p-platser	47 520	32 560
	Övrigt	26 176	35 003
		2 585 326	2 562 750
Not 2	Drift	2014	2013
	El	81 896	81 547
	Fjärrvärme	452 916	473 630
	Vattenavgifter	70 009	68 095
	Sopor	70 884	61 726
	Fastighetsförsäkring	50 685	48 272
	Kabel-tv	7 304	7 298
	Övrigt	6 832	48 381
		740 526	788 949

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the name "Åke" and other illegible marks.



**Brf Flustret 19**

Org.nr. 769603-7667

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 3 Administrationskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Kameral förvaltning	59 438	58 534
Revisionsarvode	16 750	16 315
Övriga kostnader	88 354	74 436
Styrelsearvode	101 203	160 493
	<u>265 745</u>	<u>309 778</u>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	48 732 205	45 194 233
Inköp	344 413	3 537 972
Mark	24 992 730	24 992 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 069 348	73 724 935
Ingående avskrivningar	-1 305 965	-585 104
Årets avskrivningar	-1 272 895	-720 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 578 860	-1 305 965
Utgående redovisat värde	<u>71 490 488</u>	<u>72 418 970</u>
Redovisat värde byggnader	46 497 758	47 426 240
Redovisat värde mark	24 992 730	24 992 730
	<u>71 490 488</u>	<u>72 418 970</u>

*Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	61 102 000	61 102 000
varav byggnader:	30 082 000	30 082 000

<b>Not 5 Maskin och inventarier</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	113 738	80 663
Inköp	43 408	33 075
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 146	113 738
Ingående avskrivningar	-13 753	-4 033
Årets avskrivningar	-11 374	-9 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 127	-13 753
Utgående redovisat värde	<u>132 019</u>	<u>99 985</u>

**Not 6 Eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Ytre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	48 399 962	1 118 635	455 908	-1 103 759
Ökning av insats				
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
Reservering till ytre fond			183 300	-183 300
Årets resultat				-1 204 901
Belopp vid årets utgång	48 399 962	1 118 635	639 208	<u>-2 491 960</u>

<b>Not 7 Fastighetslån</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
SEB, 32437370, 2015-07-28 2,97%	6 000 000	6 000 000
SEB, 32437400, 2016-06-28 2,77%	8 474 101	8 474 101
SEB, 32437435, 2016-06-28 3,91%	8 474 101	8 474 101
SEB, 36376449, 2015-06-28 1,29%	1 473 798	1 473 798
	<u>24 422 000</u>	<u>24 422 000</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 [Signature]  
 [Signature]

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda hyresintäkter	141 656	131 749
	Revisor	22 000	22 000
	Räntor	9 876	10 288
	Drift	125 351	69 013
	Övrigt	330 000	114 000
		<hr/> 628 883	<hr/> 347 050

### ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

#### Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Solna 7/4 2015

Maria Smirnof Klasell

Dick Sundström

Anton Månsson

Gösta Svensson

Pär Habicht

Vår revisionsberättelse har lämnats den

7/4 2015

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

Lena Adolfsson  
Intern revisor

AM  
Gösta  
Anton  
Pär