

Årsredovisning
för
Brf Kämpevägen

769603-5117

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Kämpevägen 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 25 oktober 2004.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Skälby 3:572 (del av) i Järfälla kommun den 8 december 1999.

Föreningens fastighet består av 33 st lägenheter i 13 småhus och 3 flerfamiljsvillor. Den totala boytan är 2 723 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. Det finns även en bostadsrättstilläggsförsäkring för föreningens lägenheter. Boende behöver därmed inte teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har under 2014 uppgått till 1 217 kr per lägenhet och för småhus till 7 112 kr per tomt vid full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 52 447 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 748 000 kr och markvärde 21 699 000 kr. Värdeår är 1999.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 6 april 1999.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 698 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 157 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 juli 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Magdalena Hagelind, ordförande Malin Lindh, sekreterare Patric Andersson Thomas Eriksson
-----------	---

Suppleanter	Ulf Davidsson Fredrik Fröderberg
-------------	-------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Magdalena Hagelind i förening med en av styrelsens ledamöter eller suppleanter.

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Revisorer

Peter Alm	Ordinarie
-----------	-----------

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers	Suppleant
--------------------------------	-----------

Valberedning

Mona Näslund	Sammankallande
--------------	----------------

Elin Bernergård

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen tog beslut att ersätta pollarna med väggbelysning på förråden vid parkeringen. Pollarna var klena och blev utsatta för både vandalisering och yttre påverkan som snöröjning m.m. Den nya belysningen bidrar till en trevligare yta att röra sig på i mörkret och ger också hela fastigheten ett välkomnade och fint intryck.

Ca 4 pannor är bytta.

Vi har beslutat att ändra vattenavgiften från rörlig till fast. Den beräknas numera per kvadratmeter, detta p.g.a administrativt jobb som belastar styrelsen samt äldre mätare som kostar. Mycket att byta ut i varje lägenhet.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	1 901 435	1 901 448
Hyror och övriga intäkter	87 780	87 769
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 331 858	-1 508 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657 357	480 765
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-42 768	-49 708
Årets amorteringar	-480 000	-657 000
Investeringar	0	-116 000
Förändring likvida medel	134 589	-341 943
Likvida medel vid årets början	554 563	896 506
Likvida medel vid årets slut	689 152	554 563

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 48 (47) medlemmar. Under året har 5 (4) medlemmar tillträtt samt 5 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (6) överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 901	1 901	1 901	1 901
Resultat efter finansiella poster tkr	-20	21	-94	310
Soliditet (%)	52	51	50	50
Genomsnittlig skuldränta %	2,62	2,93	3,67	3,26
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	6 036	6 212	6 454	6 681
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	31,34	32,25	34,24	39,27
Fastighetens belåningsgrad %	47,07	47,71	48,53	49,31
Genomsnittlig årsavgift bostäder, kr/kvm	698	698	698	698

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.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 035 034
årets förlust	-20 221
	2 014 813
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	157 341
av yttre fonden ianspråkats	-285 646
i ny räkning överföres	2 143 118
	2 014 813

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

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 429 tkr 2013 till 647 tkr 2014. Föreningen redovisar dock ändå ett positivt resultat.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 901 435	1 901 448
Övriga rörelseintäkter	2	87 780	87 769
Summa rörelseintäkter		1 989 215	1 989 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-584 088	-745 506
Övriga externa kostnader	4	-283 466	-263 062
Personalkostnader och styrelsearvoden	5	-28 418	-17 939
Avskrivningar	6, 7	-677 578	-459 654
Summa rörelsekostnader		-1 573 550	-1 486 161
Rörelseresultat		415 665	503 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 091	25 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 977	-507 156
Summa finansiella poster		-435 886	-481 945
Resultat efter finansiella poster		-20 221	21 111
Årets resultat		-20 221	21 111

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 903 239	34 550 116
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	219 706	250 407
Summa materiella anläggningstillgångar		34 122 945	34 800 523
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		34 143 945	34 821 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	398 768	209 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	84 783	78 068
Summa kortfristiga fordringar		483 551	288 010
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		291 268	345 418
Summa kassa och bank		291 268	345 418
Summa omsättningstillgångar		774 819	633 428
SUMMA TILLGÅNGAR		34 918 764	35 454 951

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 600 000	15 600 000
Fond för yttre underhåll		576 134	684 418
Summa bundet eget kapital		16 176 134	16 284 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 035 034	1 905 639
Årets resultat		-20 221	21 111
Summa fritt eget kapital		2 014 813	1 926 750
Summa eget kapital		18 190 947	18 211 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 956 000	16 436 000
Summa långfristiga skulder		15 956 000	16 436 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	480 000	480 000
Leverantörsskulder		37 052	82 959
Skatteskulder		10 242	9 437
Övriga skulder		13 283	8 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	231 240	227 003
Summa kortfristiga skulder		771 817	807 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 918 764	35 454 951
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		24 423 000	24 423 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 K2
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

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs det återstående värdet av byggnaden av enligt en rak avskrivningsplan utifrån en återstående bedömd nyttjandeperiod om 48 år. Tidigare års avskrivningar har skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Årets avskrivning uppgår till 646 877 (fg år 428 953).

Tillämpade avskrivningstider (från och med 2014):

Byggnader	60 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 901 435	1 901 448
	1 901 435	1 901 448

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Vattenavgifter	87 780	87 769
	87 780	87 769

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Trädgårdsskötsel	68 250	62 500
Städning	796	0
Snöröjning/sandning	21 033	33 652
Besiktningkostnader	0	3 815
Reparationer	44 670	105 913
Planerat underhåll: pollare	285 646	265 625
El	18 742	20 443
Vatten och avlopp	-27 758	76 899
Avfallshantering	66 219	63 497
Försäkringskostnader	44 921	45 944
Kabel-tv	52 196	51 077
Bredband	0	0
Förbrukningsinventarier	6 557	14 200
Förbrukningsmaterial	2 816	1 941
	584 088	745 506

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	163 956	163 074
Datorkommunikation	1 147	1 094
Porto	3 169	2 048
Föreningsgemensamma kostnader	4 753	2 923
Revisionsarvode	30 250	14 875
Ekonomisk förvaltning	69 614	67 548
Bankkostnader	3 550	3 000
Medlem/föreningsavgifter	3 463	3 817
Övriga poster	3 564	4 683
	283 466	263 062

Not 5 Personalkostnader och styrelsearvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	21 624	13 650
Sociala avgifter	6 794	4 289
	28 418	17 939

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	36 336 967	36 336 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 336 967	36 336 967
Ingående avskrivningar	-5 286 851	-4 857 898
Årets avskrivningar	-646 877	-428 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 933 728	-5 286 851
Redovisat värde mark	3 500 000	3 500 000
Utgående värde mark	3 500 000	3 500 000
Utgående redovisat värde	33 903 239	34 550 116
Taxeringsvärden byggnader	30 748 000	30 748 000
Taxeringsvärden mark	21 699 000	21 699 000
	52 447 000	52 447 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	307 009	212 009
Inköp: värmepumpar		95 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 009	307 009
Ingående avskrivningar	-56 602	-25 901
Årets avskrivningar	-30 701	-30 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 303	-56 602
Utgående redovisat värde	219 706	250 407

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	21 000	21 000
	21 000	21 000

14 st aktier à 1 500 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	884	797
Avräkningskonto förvaltare	397 884	209 145
	398 768	209 942

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Snöröjning	3 824	0
Kabel TV	13 206	13 049
Försäkring	46 276	44 921
Ekonomisk förvaltning	20 691	20 098
Upplupna ränteintäkter	786	0
	84 783	78 068

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 199 990	1 400 010	684 418	1 905 639	21 111
Disposition av föregående års resultat:			-108 284	129 395	-21 111
Årets resultat					-20 221
Belopp vid årets utgång	14 199 990	1 400 010	576 134	2 035 034	-20 221

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea Hypotek	1,965	2015-06-21	3 836 000	4 036 000
Nordea Hypotek	2,75	2016-04-20	6 300 000	6 440 000
Nordea Hypotek	2,55	2015-04-15	6 300 000	6 440 000
Avgår kortfristig del			-480 000	-480 000
			15 956 000	16 436 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
El	2 120	2 203
Sophämtning	0	4 240
Räntekostnader	53 824	57 479
Förutbetalda avgifter och hyror	160 296	149 081
Ber arvode för revision extern	15 000	14 000
	231 240	227 003

Järfälla den

Magdalena Hagelind
Ordförande

Malin Lindh

Patric Andersson

Thomas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Alm
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB