

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Sockerbiten

Org.nr 769625-6374



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Adress: Ornövägen 10-18, 20-34, 132 32 Saltsjö-Boo

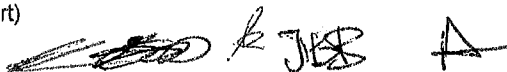
Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se

U

 Several handwritten signatures and initials are present, including a large signature, the initials 'K JES', and a large 'A'.

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 fastigheter Orminge 40:1 och Orminge 40:2 i Nacka kommun förvärvades 2014-03-31.

Föreningens fastigheter består av 12 flerbostadshus på adress Ornövägen 10-18, 20-34. Fastigheterna byggdes år 1970 respektive 1971 och har samma år som värdeår.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 16 889 kvm, varav 16 740 kvm utgör lägenhetsyta och 149 kvm lokalyta. I föreningen finns 102 parkeringsplatser och 53 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende

Lägenhetsfördelning
84 st 1 rum och kök
96 st 2 rum och kök
96 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 184 upplåtna med bostadsrätt och 92 med hyresrätt.

Föreningen har 3 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har

M

föreningen tecknat avtal med Aktiv fastighetsförvaltning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-03-18.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen ombildades 2014-03-31. Medlemsantalet vid årets slut är 234. Under året har 184 upplåtelse och 34 stycken överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 92 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, 2014-06-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mattias Ristijärvi	ledamot/Ordf.
Inger Björklind Bengtsson	ledamot/Sekr.
Athanasios Katsikiotis	ledamot/Kassör
Martin Lindström	ledamot
Britta Strand	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Susanne Ekelund Jakobsson, Lars Lette, Stefan Janzon och Jakob Tham, varav den sistnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året

[Handwritten signatures and initials]

arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Händelser under räkenskapsåret

Arbetat har i huvudsak bestått av etablering av bostadsrättsföreningen och långsiktigt strategiskt arbete. Avtal har tecknats med långsiktiga samarbets- och förvaltningspartners samt genomgång av fastigheternas skick och möjligheten för installation av golvbrunnar som föreningen enligt stadgarna ska kunna erbjuda.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är 688 Kkr.

Händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsåret ska föreningen påbörja förebyggande åtgärder för fastigheterna såsom investeringar i betongimpregnering av balkongstolpar för att förlänga livslängden av dessa, asbestsanering av husgrunderna samt OVK och ventilationsåtgärd. Föreningen undersöker även möjligheterna för kostnadsbesparingar genom effektivare arbete med värme och energiåtgång.

Nyckeltal

	2014
Nettoomsättning, kr	11 141
Resultat efter finansiella poster, kr	688 142
Soliditet, %	47
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	685
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 096
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 149
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,61
Fastighetens belåningsgrad, % *	55

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	0
Årets resultat	688 142
	<hr/>
	688 142
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	688 142
	<hr/>
	688 142

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

M

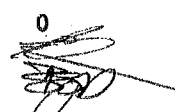




✓

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	11 072 554	0
Övriga rörelseintäkter		69 078	0
		<u>11 141 632</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-4 460 281	0
Övriga externa kostnader	3	-310 869	0
Personalkostnader	4	-682 696	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-869 098	0
		<u>-6 322 944</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		4 818 688	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		22 713	0
Räntekostnader		-4 153 259	0
		<u>-4 130 546</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		688 142	0
Årets resultat		688 142	0

M

0




✓

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

328 457 552

0

328 457 552

0

Summa anläggningstillgångar

328 457 552

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

80 879

0

Aktuell skattefordran

51 331

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

74 048

0

206 258

0

Kassa och bank

12 130 553

0

Summa omsättningstillgångar

12 336 811

0

SUMMA TILLGÅNGAR

340 794 363

0

U

Handwritten signatures and initials, including a large scribble at the top, followed by several distinct signatures and initials.

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 243 955	0
		<u>158 243 955</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		688 142	0
		<u>688 142</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>158 932 097</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		159 000 000	0
Revers till säljaren		20 991 895	0
Depositioner		22 680	0
Summa långfristiga skulder		<u>180 014 575</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 809	0
Övriga skulder		1 911	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 842 971	0
Summa kortfristiga skulder		<u>1 847 691</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		340 794 363	0

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar		170 545 000	0
		<u>170 545 000</u>	<u>0</u>

Ansvarsförbindelser

M

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 818 688	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	869 098	0
Erhållen ränta mm	22 713	0
Erlagd ränta	-4 153 259	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 557 240	0
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-80 879	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-125 379	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	2 809	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 844 881	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 198 672	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-329 326 650	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-329 326 650	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	158 243 955	0
Depositioner	22 680	0
Upptagna långfristiga lån	179 991 895	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	338 258 530	0
Förändring av likvida medel	12 130 552	0

M

[Handwritten signatures]

[Handwritten checkmark]

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.

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 200 år 0,5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/ Avgift

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.

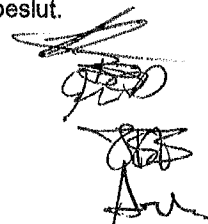
Kassaflödesanalys

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

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut i enlighet med stämmobeslut.

M



✓

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	5 572 264	0
	Hysesintäkter bostäder	4 929 438	0
	Hysesintäkter Lokaler	37 231	0
	Hysesintäkter parkering/garage	473 194	0
	Övriga intäkter	60 427	0
		<u>11 072 554</u>	<u>0</u>

Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel och städ	346 880	0
	Reparationer och underhåll	678 860	0
	Fastighetsel	337 275	0
	Fjärrvärme	1 410 540	0
	Vatten	745 182	0
	Sophämtning	368 116	0
	Snöröjning och sandning	34 724	0
	Försäkringspremie	170 356	0
	Fastighetsskatt/Avgift	275 743	0
	Övriga driftkostnader	92 605	0
		<u>4 460 281</u>	<u>0</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	213 293	0
	Servicavgifter brf-organisationer	11 468	0
	Revisionsarvode	30 000	0
	Bankkostnader	4 500	0
	Övriga kostnader	51 608	0
		<u>310 869</u>	<u>0</u>

Not 4	Personalkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Styrelsearvoden	531 000	0
	Sociala avgifter	151 696	0
	<i>M</i>	<u>682 696</u>	<u>0</u>

[Handwritten signatures and initials]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Inköp	329 326 650	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 326 650	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-869 098	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-869 098	0
	Utgående redovisat värde	328 457 552	0
	Redovisat värde byggnader	229 000 903	0
	Redovisat värde mark	99 456 649	0
		328 457 552	0

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	172 908 000	0
varav byggnader:	120 783 000	0

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Trygghansa fastighetsförsäkring	56 168	0
	Comhem Kabel-tv	17 880	0
		74 048	0

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång					0
Ökning av insatskapital	158 206 301	37 654			0
Årets vinst					688 142
Belopp vid årets utgång	158 206 301	37 654	0	0	688 142

Not 8	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering efter 5 år	159 000 000	0
	Revers Wallenstam AB	20 991 895	0
		179 991 895	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
Stadshypotek	2019-06-30	2,91		39 750 000
Stadshypotek	2015-01-07	2,19		39 750 000
Stadshypotek	2022-06-30	3,62		39 750 000
Stadshypotek	2024-06-30	3,97		39 750 000
Revers Wallenstam AB				20 991 895
			0	179 991 895

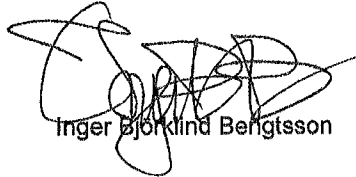
U

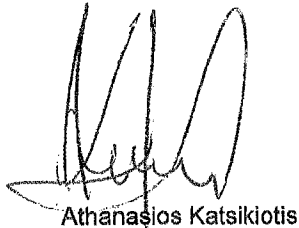
[Handwritten signatures and initials]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

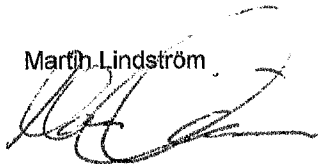
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	762 273	0
	Fastighetsel	46 594	0
	Fjärrvärme	362 257	0
	Revisionsarvode	30 000	0
	Styrelsearvoden	353 938	0
	Övriga upplupna kostnader	87 569	0
		<hr/> 1 642 631	<hr/> 0

Nacka 2015-05-21


Inger Björklind Bergtsson


Athanasios Katsikiotis

Martin Lindström

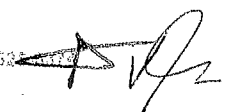



Mattias Ristijärvi


Britta Strand

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 maj 2015.


Mats Lentipalo
Godkänd Revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sockerbiten
Org.nr. 769625-6374

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbiten för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

M



ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sockerbiten för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27/5 2015


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far