

Årsredovisning

Brf Daggkåpan i Järvastaden

Org.nr 769618-0384

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse 2014

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Daggkåpan i Järvastaden registrerades 2007-12-20. Föreningen äger fastigheten Järva 2:25 med gatuadressen Dammtorps allé 8-14 i Solna kommun. Byggnaderna uppfördes med start 2012 och stod klara för inflytt under perioden december 2013 till och med mars 2014. Byggnaderna består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med källare i två av byggnaderna. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt:

		<u>kvm</u>
2 rum och kök	26 st	1 247
3 rum och kök	2 st	133
4 rum och kök	28 st	2 564,5
5 rum och kök	4 st	<u>420</u>
Total bostadsarea uppgår till		4 364,5
Total tomtarea uppgår till		2 800

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelsen

Rickard Sandström	Ledamot
Magnus Lindahl	Ledamot
John Wreder	Ledamot
Maria Habazin	Ledamot
Jenny Fisher-Toivo	Ledamot
Lorina Duman	Suppleant
Joseph Bruton	Suppleant

Revisorer

Jan-Ove Brandt	KPMG
Revisorsuppleant	KPMG

Valberedning

Andreas Boij
Shiva Goorani
Matti Persand

3 Ju
M.M
K
A

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2014-06-11.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Avtal

Fjärrvärme	Norrenergi AB
Elnät och elleverantör	Vattenfall
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister	Mediator AB
Kabel-TV och bredband	Ownit Broadband AB
Renhållning	SITA Sverige AB
Lokalvård	KEAB Gruppen AB
Försäkring	Folksam
Vatten och avlopp	Solna Vatten
Hissar	Kone AB
Teknisk förvaltning	Skanska

Överlåtelser

Under året har tio överlåtelser av bostadsrätt skett.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2014
Värme (MWh)	180
EI (kWh)	156 688

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 62 341 kr, varav reparationer 46 778 kr.
Den största åtgärden under året har varit:

Reparation av port	24 750 kr
--------------------	-----------

Verksamheten under 2014

Föreningen tog över driften från Skanska 2014-06-02. Skanska stod för alla kostnader och uppbar all ersättning fram till avräkningsdagen.

Det halvår då föreningen har varit ansvarig för driften har präglats av överlämningar från Skanska samt att försöka få en förståelse för och erfarenhet av hur fastigheten fungerar. Vi har även upprättat en e-postlåda, brfdaggkapan@gmail.com, som primär kommunikationskanal med alla bostadsrättshavare.

Inför 2014 har ett nytt regelverk för redovisning införts och föreningen har valt att redovisa enligt regelverket K3. Regler för avskrivningar har ändrats och det är inte längre tillåtet att följa en progressiv avskrivningsplan. Avskrivning skall följa linjär avskrivningsplan vilket innebär att föreningen visar ett redovisningsmässigt negativt resultat för året. Årets kostnader för drift, räntor, amortering samt föreslagen avsättning till yttre fond har täckts av årets intäkter.

Handwritten signatures and initials:
 Jw M.N
 MK
 JS
 B

Avgiftsändringar och hyror

Årsavgiften har under 2014 varit oförändrad.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 952
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-265
Balansomslutning (tkr)	191 742
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	79,1%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	8 932
Genomsnittlig årsavgift bostäder (dec. kr/kvm)	635

Verksamheten under kommande år

Verksamheten under kommande år kommer att fortsatt präglas av att följa upp och lära oss hur fastigheten fungerar samt att därefter försöka optimera förbrukning av el, vatten och fjärrvärme med mera.

Vi ser i dagsläget inte att några driftavtal behöver förnyas, omförhandlas eller upphandlas förutom snöröjning av tak vars avtal går ut 1 april 2015.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Föreningen har under året amorterat 64 994 kr av föreningens ingående skuld 2014.

Årets resultat

Årets negativa resultat beror på förändrade avskrivningsregler - omläggning till linjär avskrivningsplan. Kostnader för drift, räntor och amortering under året samt nedan föreslagen avsättning till yttre fond har täckts av årets intäkter.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	0
Årets resultat, underskott	<u>-264 856</u>
	-264 856

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	76 379
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-341 235</u>
	-264 856

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JW", "M.H.", "KH", and others.

Brf Daggkåpan i Järvastaden

Org. nr 769618-0384

4(8)

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2014</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2013</u>	
Årsavgifter	1 595 758				0
Vattenavgifter	83 731				
Elavgifter	128 368				
Kabel TV-avgifter	143 664	1 951 521			
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	22 258	22 258	1	0	0
SUMMA INTÄKTER		<u>1 973 779</u>			<u>0</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-656 451		2	0	
Administrationskostnader	-35 313			0	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-691 764	3	0	0

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-46 778			0	
Planerat underhåll	-15 563	-62 341		0	0

Personalkostnader

		-19 719	4		0
--	--	---------	---	--	---

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-771 069	5		0
-----------	--	----------	---	--	---

RÖRELSERESULTAT

		428 886			0
--	--	---------	--	--	---

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-693 742	-693 742		0	0

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-264 856			0
--	--	----------	--	--	---

ÅRETS RESULTAT, underskott

		<u>-264 856</u>			<u>0</u>
--	--	-----------------	--	--	----------

Skanska svarar för kostnaderna och intäkterna fram till avräkningsdagen.
Avräkningen har slutförts 2014-06-02.

2
MK M.A
Su B

Brf Daggkåpan i Järvastaden

Org. nr 769618-0384

5(8)

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2014	Not	2013	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	150 349 664	5	0	
Mark	40 779 267		0	
Pågående nybyggn.	0	191 128 931	184 404 267	184 404 267
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	2 889		0	
Fordran avr. nyprod.	0		3 549 343	
Övriga fordringar	0		39 759 500	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	175 064	177 953 6	0	43 308 843
Kassa och bank		434 686		0
SUMMA TILLGÅNGAR		191 741 570		227 713 110

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet eget kapital**

Insatsskapital	151 950 000	7	45 249 500	
Yttre reparationsfond	42 688	151 992 688	0	45 249 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	0		0	
Årets resultat, underskott	-264 856	-264 856	0	0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	38 725 030	8	16 497 267	
Byggnadskreditiv	0	38 725 030	158 341 343	174 838 610

Kortfristiga skulder

Kortfristig skuld till kreditinst.	259 976		0	
Pågående arbeten	0		7 625 000	
Leverantörsskulder	407 553		0	
Skatteskuld	312 000		0	
Övr. kortfristiga skulder	15 328		0	
Upplupna kostnader	44 719	9	0	
Förskottsintbetalda hyror/avg	249 132	1 288 708	0	7 625 000

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**191 741 570****227 713 110****Ställda panter****Fastighetsinteckningar**

40 050 000

Ansvarsförbindelser

Inga

MM
 Inga
 ML
 SW
 K

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2012:1(K3).

Föreningen tillämpar viktad avskrivning med successivt införande av komponentavskrivning.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1**Övriga röresleintäkter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Avräkning Skanska	22 138	0
Övriga intäkter	<u>120</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>22 258</u>	<u>0</u>

NOT NR 2**Driftskostnader**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel	52 500	0
Fastighetsskötsel, extra	3 803	0
Städ	26 041	0
El	220 689	0
Uppvärmning	179 336	0
Vatten	44 264	0
Sophämtning	26 227	0
Försäkringar	16 538	0
Kabel TV	44 313	0
Extern revisor	15 000	0
Övriga fastighetskostnader	<u>27 740</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>656 451</u>	<u>0</u>

NOT NR 3**Fastighetsskatt/avgift**

Byggnaderna beräknas få värdeår 2014 och är därmed befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Taxeringsvärdet framgår av annan not.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Brf Daggkåpan i Järvastaden

Org. nr 769618-0384

7(8)

NOT NR 4

Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsen	15 000	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	15 000	0
Sociala avgifter	4 719	0
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	19 719	0

NOT NR 5

Järva 2:25

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Taxeringsvärde:	78 000 000	0
Byggnadsvärde	53 000 000	0
Markvärde	25 000 000	0
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	78 000 000	0

Slutgiltigt taxeringsvärde ej fastställt. Redovisat byggnader under uppförande.

Bokfört värde:	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnader	151 120 733	0
Pågående nybyggnation	0	184 404 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-771 069	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-771 069	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	150 349 664	184 404 267
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	150 349 664	184 404 267

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan och successiv komponentavskrivning tillämpas. Byggnaderna skrevs av 6 månader 2014.

NOT NR 6

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	29 975	0
Förskottsbetalda leverantörer	10 699	0
Upplupna intäkter el och vatten	77 484	0
Räntekostnader	56 906	0
Övrigt	0	0
SUMMA	175 064	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "su" and "B".

Brf Daggkåpan i Järvastaden

Org. nr 769618-0384

8(8)

NOT NR 7

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 249 500	0	0	0
Enligt avräkning Skanska		42 688		
Inbetalt under året	106 700 500			
Årets resultat				-264 856
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>151 950 000</u>	<u>42 688</u>	<u>0</u>	<u>-264 856</u>

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2017-03-30	3,17%	10 012 500
Stadshypotek	2019-03-30	2,65%	10 012 500
Stadshypotek	2022-06-01	3,22%	9 447 506
Stadshypotek	2016-06-01	1,90%	<u>9 512 500</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>38 985 006</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-259 976
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>38 725 030</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2019.12.31			37 685 126

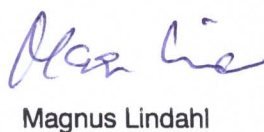
NOT NR 9

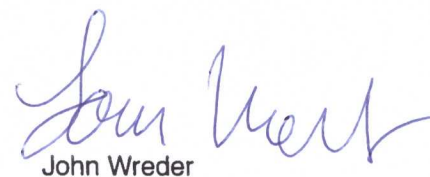
Upplupna kostnader

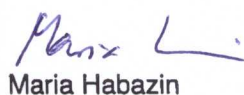
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beräknat revisionsarvode 2014	25 000	0
Beräknade styrelsearvodena 2014	15 000	0
Beräknade sociala avgifter 2014	4 719	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>44 719</u>	<u>0</u>

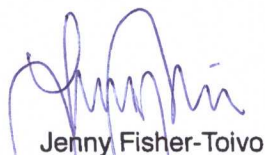
Solna den 6/5-15


Rickard Sandström


Magnus Lindahl


John Wreder


Maria Habazin


Jenny Fisher-Toivo

REVISIONSPÅTECKNING

Min Revisionsberättelse har avgivits den 25/5 2015



KPMG AB
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor