

Årsredovisning  
för  
**BRF SAKFÖRAREN**

769620-9837

Räkenskapsåret

2014

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-11
Underskrifter	11

Styrelsen för BRF SAKFÖRAREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010-09-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010-01-14.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler, till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Styrelsen har löpande haft överläggningar under hand då sådant varit påkallat.

Fram till årsskiftet har den tekniska förvaltningen samt städningen utförts av POS Fastighetsvård AB.

Planerat underhåll på kort till medellång sikt består av injustering av värmesystemet. Balkongrenovering och fasadreparationer. El-renovering. Renovering av entrépartier. Renovering/utbyte av takfläktar.

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Upplands företagsförvaltning.

Styrelsen har fortsatt under året att arbetat med att se över och få ner kostnader genom omförhandling av befintliga avtal och lämpliga investeringar.

### *Styrelse*

Under perioden 2014-01-01 - 2014-06-01		Under perioden 2014-06-01 -2014-12-31	
Mattias Ahlqvist	Ledamot	Mattias Ahlqvist	Ledamot
Lilli Da Silva	Ledamot	Lilli Da Silva (t.o.m. 01/10-2014)	Ledamot
Sabah Benyaich	Ledamot	Sabah Benayich (t.o.m. 04/08-2014)	Ledamot
Joachim Bylund	Ledamot	Markus Nordberg	Ledamot
Markus Nordberg	Suppleant	Karin Schyffert	Ledamot
Björn Karlsson	Suppleant	Erik Ljones	Ledamot

### *Valberedning*

Ingen särskild valberedning har utsetts, skriftliga intresseförfrågningar har gått ut till samtliga boenden.

### *Revisor*

Auktoriserad revisor Percy Feiff.

### ***Föreningsfrågor***

Två gemensamma städdagar har genomförts (vår och höst) där flertalet hushåll deltog.

### ***Fastighet och lägenhetsfördelning***

Fastighetsbeteckningen är Sakföraren 2 med adress Rusthållarvägen 67 75, 128 43 Bagarmossen.

Byggnadsår: 1953

Byggnad: Två st i vinkel sammanbyggda flerfamiljshus av sten i tre våningar, med källare under hela byggnaden bestående av förråd, tvättsuga samt teknikutrymmen.

Tomt: Tomträtt på ca 2 237 m<sup>2</sup>

Bostäder	1737m <sup>2</sup>
<u>Lokaler</u>	<u>125m<sup>2</sup></u>
Totalt	1862m <sup>2</sup>

Fördelning: 6 st 1 rum, pentry toalett  
12 st 2 rum, kök, badrum  
9 st 3 rum, kök, badrum  
3 st 4 rum, kök badrum

Fastigheten består av 30 st lägenheter, 8 st parkeringsplatser samt 1 st kontors/lagerlokal.

Under räkenskapsåret har 27 st lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt.

### ***Försäkring***

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Folksam där bostadsrättstillägg för den enskilde medlemmen är medräknad i föreningsavgiften.

### ***Lägenhetsöverlåtelser***

Under året har 6 st överlåtelser skett då tidigare bostadsrättsinnehavare har överlåtit till ny medlem. Följande lägenheters nummer har bytt medlemmar: 1007. 1017. 1020. 1023. 1021. 1026. 1030

### ***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Enligt tidigare balkongbesiktning och fasadbesiktning som underlag har styrelsen fortsatt med projekterings och anbudsfrågningar för balkong och fasad inför 2015. Entreprenör är upphandlad för planerad byggstart kvartal 3 2015.

Nytt avtal med en ny fastighetsskötare har tecknas med start från och med 1/1 2015.

Tidigare lokalhyresgäst har överlåtit lokalen till företaget Ahimsa Yoga.

Föreningen har påbörjat arbete med att omförhandla föreningslånen för att sänka räntekostnader.

Avgiftshöjningar har beslutats med 3% från och med 1/1-2015. Inga beslut har ännu fattats för nya höjningar.

Trimning av värmesystemet har beställts genom Fortum med anledning av att jämnare fördela värmedistributionen till hushållen. Föreningens Värmekostnader kommer även att sänkas med anledning av detta. Nya termostater kommer monteras till samtliga radiatorer i fastigheten.

Renovering av trapphusbelysning port 73 har genomförts i förtid. Nya moderna och energisnåla LED armaturer med närvarostyrning. Arbetet med resterande allmänna utrymmen kvarstår.

### Medlemsinformation

- a) 27 st medlemmar vid räkenskapsårets början.
- b) 6 st tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
- c) 6 st avgående medlemmar under räkenskapsåret.
- d) 27 st medlemmar vid räkenskapsårets slut.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	1 109	1 048	988	1 042
Resultat efter finansiella poster	-392	-712	-512	-376
Soliditet (%)	77	77	77	65

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 705 815
årets förlust	-391 556
	<b>-2 097 371</b>

behandlas så att	
omföring till fond för yttre underhåll	19 233
i ny räkning överföres	-2 116 604
	<b>-2 097 371</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 108 676	1 047 575
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 108 676</b>	<b>1 047 575</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 093 629	-1 425 850
Personalkostnader	4	-37 203	-37 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 200	-46 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 297 032</b>	<b>-1 510 342</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-188 356</b>	<b>-462 767</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 277	1 403
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-206 477	-250 886
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-203 200</b>	<b>-249 483</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-391 556</b>	<b>-712 250</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-391 556</b>	<b>-712 250</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-391 556</b>	<b>-712 250</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 178 387	31 344 587
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	42 604	48 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 240	57 213
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 844</b>	<b>105 655</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 040 283	1 296 766
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 155 127</b>	<b>1 402 421</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 333 514</b>	<b>32 747 008</b>

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Balansräkning</b>	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 929 075	26 929 075
Fond för yttre underhåll		17 665	17 665
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 946 740</b>	<b>26 946 740</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 705 815	-993 565
Årets resultat		-391 556	-712 250
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 097 371</b>	<b>-1 705 815</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 849 369</b>	<b>25 240 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 180 750	7 200 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 250	0
Skatteskulder	11	81 470	86 230
Övriga skulder	12	56 623	56 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	146 052	162 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>303 395</b>	<b>306 083</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 333 514</b>	<b>32 747 008</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		12 700 000	12 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>12 700 000</b>	<b>12 700 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 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.

#### Intäkts- och kostnadsredovisning

Endast den del av inkomsterna och utgifterna som hör till det räkenskapsår för vilket årsredovisningen upprättats redovisas som intäkter respektive kostnader.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden.

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet.

Omrövning avskrivningsplan byggnad: Tidigare bedömd nyttjandeperiod byggnad har ändrats för att ge en bättre bild av byggnadens faktiska förbrukning. Den ökade avskrivningen utgör en bokföringsmässig kostnad som belastar det redovisade resultatet för året med -119 700 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	150 år
Stamreovering	100 år
Säkerhetsdörrar	100 år
Fönsterreovering	100 år
Markarbeten, markanläggning	100 år
Reovering trapphus	100 år

#### 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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	769 236	742 679
Hysesintäkter	173 823	162 996
Hyror parkering	27 600	28 800
Hyror lokaler	119 952	88 200
Övriga intäkter	18 065	24 900
	<b>1 108 676</b>	<b>1 047 575</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
El	21 327	28 632
Värme	276 911	309 959
Vatten och avlopp	40 566	46 187
Fastighetsskatt / fastighetsavgift *	40 840	40 630
Fastighetsförsäkring	38 087	36 107
Kabel-TV	31 304	7 965
Renhållning	28 413	25 219
Städning	42 000	42 000
Fastighetsskötsel	56 059	69 238
Rep och underhåll fastighet	290 618	195 337
Reparationer maskiner	3 142	2 407
Renovering/inre fond	20 000	118 538
Renov lägenhet	0	330 000
Tomtavgäld	87 275	78 900
Diverse omkostnader	6 024	4 759
Porto, kopior mm	2 175	1 545
Medlemsavgift SBC	0	4 480
Ekonomisk förvaltning	48 750	50 063
Övr fastighetskostnader	6 881	12 466
Revisionsarvode	7 938	7 725
Konsultarvoden	45 319	13 693
	<b>1 093 629</b>	<b>1 425 850</b>

\*) Föreningen beskattas med statlig fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2014 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark (lokalmark). Fastighetsavgiften för 2014 uppgår till 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.

**Not 4 Personalkostnader**

	2014	2013
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden	29 400	30 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 803	7 992
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>37 203</b>	<b>37 992</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2014	2013
Räntekostnader	206 477	250 886
	<b>206 477</b>	<b>250 886</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnad	17 967 444	17 967 444
Mark	8 849 636	8 849 636
Säkerhetsdörrar	351 125	351 125
Stamreovering/ fönsterreovering	3 306 090	3 306 090
Markarbeten m.m.	998 212	998 212
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 472 507</b>	<b>31 472 507</b>
Ingående avskrivningar	-127 920	-81 420
Årets avskrivningar	-166 200	-46 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-294 120</b>	<b>-127 920</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 178 387</b>	<b>31 344 587</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 283 000	12 283 000
Taxeringsvärden mark	6 950 000	6 950 000
	<b>19 233 000</b>	<b>19 233 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Saldo på föreningens skattekonto	42 604	48 442
	<b>42 604</b>	<b>48 442</b>

**Not 8 Kassa & bank**

	2014-12-31	2013-12-31
Företagskonto	110 350	295 111
Sparkonto	929 933	1 001 655
	<b>1 040 283</b>	<b>1 296 766</b>

**Not 9 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 246 500	3 682 575	17 665	-993 565	-712 250
Disposition av föregående års resultat:				-712 250	712 250
Årets resultat					-391 556
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 246 500</b>	<b>3 682 575</b>	<b>17 665</b>	<b>-1 705 815</b>	<b>-391 556</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	2,05	2015-02-27	3 300 000	3 300 000
Nordea	2,05	2015-02-27	3 900 000	3 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-19 250	0
			<b>7 180 750</b>	<b>7 200 000</b>

Del som enligt plan förfaller till  
betalning senare än 2019-12-31

6 872 750

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom tolv månader räknat från balansdagen.

**Not 11 Skatteskulder**

	2014-12-31	2013-12-31
Slutlig skatt beskattningsår 2013, samt beräknad skatt för beskattningsår 2014.	81 470	86 230
	<b>81 470</b>	<b>86 230</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	2014-12-31	2013-12-31
Styrelsearvoden; preliminärskatt	8 820	9 000
Deposition	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	7 803	7 992
	<b>56 623</b>	<b>56 992</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna utgiftsräntor	23 563	21 106
Försk bet hyror/ avgifter	50 783	33 412
Övr interimsskulder	71 706	108 343
	<b>146 052</b>	<b>162 861</b>

Stockholm den 27 / 4 2015.



Mattias Ahlqvist



Markus Nordberg

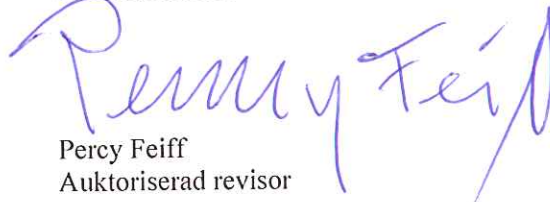


Karin Schyffert



Erik Ljones

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2015.



Percy Feiff  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF SAKFÖRAREN**  
Org.nr 769620-9837

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF SAKFÖRAREN för räkenskapsåret 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF SAKFÖRAREN för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

***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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 5/5 2015

---

Percy Feiff  
Auktoriserad revisor

