

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården
Org. Nr 769600-1226

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården

Org. Nr 769600-1226

Räkenskapsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården
Org. Nr 769600-1226

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården, De La Gardies väg 1, 134 40 Gustavsberg.
Organisationsnummer 769600-1226 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 1996-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Slottsparken. Föreningens andel är 60%. Samfälligheten förvaltar parkeringslängor, cykelförråd, föreningslokal, vägar och gemensamma vatten- och elanläggningar. Föreningen är även medlem i Farsta Slottsvik samfällighetsförening.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Medlemsinformation:

Föreningen har per 2014-12-31 totalt 73 medlemmar. 2013-12-31 var medlemsantalet 74.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Eleonor Bergström
Patrik Bohlin
Johanna Gagner
Bertil Dahl
Jonna Engwall

Suppleanter:

Per Rådeström

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2014.
Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

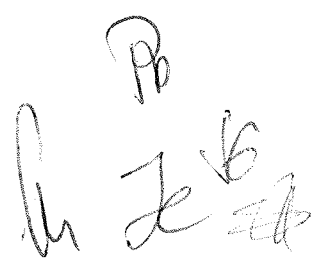
Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell, Parameter Revision AB.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till åtta lägenheter överlåtit.



Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården
Org. Nr 769600-1226

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Gustavsberg 1:397 samt 1:413, 1:414 och 1:415 i Värmdö. Markareal för tomten uppgår till 5008 kvadratmeter. Fastigheten har 60 st. bostäder varav 3 st. är radhus och 57 st. är lägenheter. Bostadsytorna uppgår totalt i föreningen till 3 674 kvadratmeter. Alla bostäderna är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten byggdes år 1996 och består av 5 flerbostadshus och 3 radhus.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2014-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlag 29 209 512 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt 2013 taxering till 48 617 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	34 391 000	14 226 000	48 617 000

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret:

- Ny värmepump installerad i nr 11 under februari.
- Ny värmepump installerad i nr 10 under december.
- Under augusti byttes samtliga ventilationstrummor ut.
- 12 protokollförda styrelsemöten har genomförts.
- Årsstämman hölls den 14 maj 2014.
- Hemsidan har gjorts om. Vi hittas nu på: <http://slottstradgarden.net/>

Handwritten signature and initials in black ink, including the letters 'B' and 'W'.

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården
Org. Nr 769600-1226

Nyckeltal:

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	3 369 943	3 353 146	3 446 125	3 150 068	3 135 564
Res. efter finansiella poster	-322 250	8 264	-81 855	-722 052	-822 390
Balansomslutning	46 768 932	47 070 789	47 010 024	46 584 518	47 678 969
Soliditet	36,4%	36,9%	36,9%	37,4%	38,1%
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 950	7 950	7 950	7 760	7 839
Genomsnittlig skuldränta	3,90%	4,29%	5,19%	5,72%	5,18%
Årsavgift per kvm	762	762	762	762	762

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	2 899 264 kronor
Årets resultat	-322 250 kronor
Summa	2 577 014 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond	-55 118 kronor
Att balansera i ny räkning	2 521 896 kronor

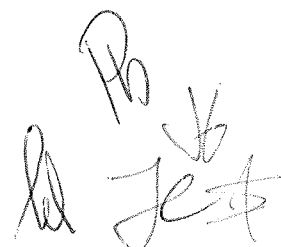
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
	Not		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	3 353 352	3 340 410
Övriga intäkter		16 591	12 736
SUMMA INTÄKTER		3 369 943	3 353 146
Kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 008 515	-1 756 586
Personalkostnader		-101 081	-113 660
Avskrivningar		-443 183	-223 246
Summa Rörelsens kostnader		-2 552 779	-2 093 492
RÖRELSERESULTAT		817 165	1 259 654
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		584	2 020
Räntekostnader		-1 139 999	-1 253 410
Summa Finansiella Poster		-1 139 415	-1 251 390
Resultat efter Finansiella poster		-322 250	8 264
ÅRETS RESULTAT		-322 250	8 264

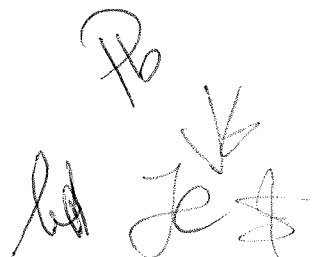
Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The initials appear to be 'B' and 'J' with some additional scribbles.

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		46 248 773	45 991 310
Summa Anläggningstillgångar	4	46 248 773	45 991 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	37 500
Skattefordran		12 888	0
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	159 100	168 640
Summa Kortfristiga fordringar		171 988	206 140
Kassa, Bank och Plusgiro	6	348 171	873 339
Summa Omsättningstillgångar		520 159	1 079 479
Summa Tillgångar		46 768 932	47 070 789



BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		12 586 800	12 586 800
Yttre underhållsfond		1 866 492	1 811 374
Summa Bundet eget kapital		14 453 292	14 398 174
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		2 899 264	2 946 119
Årets resultat		-322 250	8 264
Summa fritt eget kapital		2 577 014	2 954 383
Summa Eget Kapital	7	17 030 306	17 352 557
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	29 209 512	29 209 512
Summa Långfristiga Skulder		29 209 512	29 209 512
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 847	232 281
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror		205 295	170 677
Skatteskulder		0	5 910
Övriga kortfristiga skulder		860	737
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	9	274 112	99 115
Summa Kortfristiga Skulder		529 114	508 720
Summa Eget kapital och Skulder		46 768 932	47 070 789
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		37 205 233	37 205 233
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen följer BNFAR 2012:1 från 1 januari 2014.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Föreningen tillämpar K3, dvs. komponentavskrivning på byggnader. Fastighetens komponenter skrivs av i intervaller mellan 15-200 år.

Not 2, Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	2 800 608	2 800 608
Vatten	27 648	14 706
Flerbostadstillägg	525 096	525 096
Summa nettoomsättning	3 353 352	3 340 410

Not 3, Övriga externa kostnader

	2014	2013
Elavgifter	408 332	425 547
Samfällighetsavg.	122 014	110 000
Vatten och avlopp	583 342	510 366
Hissar service	95 423	42 272
Lokalvård	85 151	58 971
Snöröjning		69 899
Förbrukningsinventarier	4 957	0
Trädgårdskostnader	17 754	34 828
Förbrukningsmaterial etc	1 981	4 928
Möteskostnader	4 611	9 131
Telefon, post etc.	2 392	4 095
Revisionsarvode	18 624	28 775
Redovisningstjänster	89 135	105 293
Bankkostnader	8 087	9 253
Övriga externa tjänster	72 869	33 821
Underhåll	344 174	162 582
Rep/underhåll av inv.	3 197	
Fastighetsskatt	90 591	90 192
Fastighetsförsäkring	55 880	56 633
Summa övriga externa kostnader	2 008 515	1 756 586

Not 4, Anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader		
Byggnader	41 019 098	41 019 098
Standardförbättringar	1 921 507	1 220 860
Ingående avskrivningar byggnader & standardförbättringar	-5 767 468	-5 544 222
Årets avskrivningar byggnader & standardförbättringar	-443 184	-223 246
Mark	9 518 820	9 518 820
Utgående planenligt restvärde Byggnader	46 248 773	45 991 310

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald telefonkostnad	495	0
Förutbetald försäkring	18 727	18 426
Förutbetald samfällighetsavgift	131 376	144 286
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 502	5 928
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	159 100	168 640

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	169	4 000
Affärskonto	348 002	869 339
Summa Kassa och Bank	348 171	873 339

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 586 800	1 811 374	2 946 119	8 264
Reservering yttre fond		55 118	-55 118	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			8 264	-8 264
Årets resultat				-322 250
Belopp vid årets utgång	12 586 800	1 866 492	2 899 265	-322 250

Handwritten signatures and initials, including "Bo" and "Ed".

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården
Org. Nr 769600-1226

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2014-12-31 är 29 209 512 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Nordea Hypotek AB enligt nedanstående:
Inga amorteringar har gjorts under 2014.

Lån 1: 9 509 512 är placerat till ränta- Stibor+0,95%

Lån 2: 700 000 är placerat till en rörlig 3 månaders ränta, f.n. 2,39%

Lån 3: 9 000 000 är placerat till ränta- Stibor+0,95%

Lån 4: 10 000 000 är placerat till ränta- Stibor+0,95%

Not 9, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Vattenavräkning Slottsparken SFF	124 590	0
ElOn och Vattenfall el	43 315	0
Lokalvård	5 523	0
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	39 726	45 997
Ränta	12 384	24 953
Vi Värmer underhållskostnad	24 193	0
Beräknat revisionsarvode	22 562	26 500
Upplupna bankkostnader	1 819	1 665
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	274 112	99 115

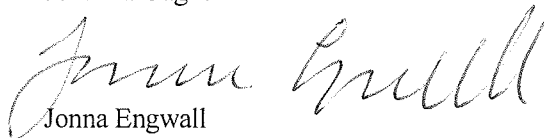
Underskrifter

Stockholm 2015 04 29

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården


Eleonor Bergström


Johanna Gagner


Jonna Engwall


Patrik Bohlin


Bertil Dahl

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2015


Ole Deurell
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slottsträdgården
Org.nr. 769600-1226

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsträdgården 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 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Slottsträdgården 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 revisionsd 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.

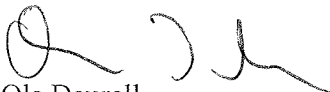
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 4 maj 2015



Ole Deurell

Auktoriserad revisor