

Årsredovisning för
Brf Överläkaren

769601-8675

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	9-11
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden



Förvaltningsberättelse

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2014-01-01 - 2014-12-31

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har varit uppdelad på olika aktörer. Gräsklippning har när det gäller ytor närmast husen skötts av medlemmarna, medan medlemmen Runo Tjärnström tagit hand om övriga ytor. Runo har även utfört andra mindre reparationsarbeten som lampbyten och liknande. VVK AB har skött värme och ventilationssystem, Söderby Fönsterputs har haft hand om städningen och Farmartjänst har skött snöröjning och HSB Södertälje övrig yttre skötsel.

Vid årets utgång hade föreningen 55 medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Fastigheten har under året varit försäkrad till fullvärde i Vardia. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen har en hemsida, overlakaren.bostadsratterna.se, med information om föreningen. Bland annat finns föreningens stadgar och årsredovisningar på hemsidan.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Olle Jonsson
Sekreterare	Anders Magnusson
Ledamot	Kjell Linde
Ledamot	Martin Lag

Suppleant Preben Nielsen (valdes vid extrastämma 2014-06-03)

Revisor Sten Garpenquist

Revisorssuppleant Anita Norell

Valberedning Leif Samuelsson, sammankallande
Mikael Sindahl
Hannele Hannula

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat fem stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand. Styrelsen har hållit tio protokollförda sammanträden under året. Föreningen hade den 22 maj årets ordinarie föreningsstämma samt en extra föreningsstämma 3 juni



Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Överläkaren 1
Adress:	Läkarstigen 1, 3, 5, 7
Byggår:	2005
Taxeringsvärde:	30 200 000 kronor varav byggnadsvärde på 24 400 000 kronor
Lägenhetsfördelning:	36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta:	2 588 m ²
Fastighetens areal:	14 000 m ²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	12 stycken
3 rum och kök	20 stycken
4 rum och kök	4 stycken

P-anläggning

P-platser	28 stycken
Carportplatser	8 stycken

Flerårsjämförelse

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 115 225	2 115 828	2 074 656	1 990 466
Res. efter finansiella poster	274 600	141 685	101 724	170 872
Res. i % av nettoomsättningen	13,0	6,7	4,9	8,6
Balansomslutning	76 779 221	76 646 010	76 737 328	76 747 779
Soliditet %	61,0	60,7	60,5	60,3

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	758	758	743	714
Lån	11 455	11 524	11 592	11 657
El/värmekostnad	75	87	85	85
Vattenkostnad	36	37	38	31

Från och med 2014 gäller en ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3 regelverken). Styrelsen har fattat beslut på ett styrelsemöte om att upprätta årsredovisningen enligt K2:s regelverk.

Skatter och avgifter

För hyreshus är fastighetsavgiften för 2014 1 217 kr per lägenhet, men om 0,3 % av taxeringsvärdet skulle vara lägre gäller det. Mellan åren 5 - 10 efter byggåret betalas halv fastighetsavgift.

För brf Överläkaren blir fastighetsavgiften därför 21 906 kr (= hälften av 36 x 1 217 kr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån i SBAB på ca 8,5 mkr löper med en bindningstid på tre månader. Räntan på lånet har sjunkit under året och räntekostnaderna har därför blivit 58 000 kr lägre än vad vi hade budgeterat för.

Ett varmt första kvartal och låga elpriser har gjort att kostnader för el och värme blivit 57 000 kr lägre än budgeterat.

Ett arbete med att säkerställa rätt temperatur på tappvarmvattnet har inletts under 2014, bland annat har nya termiska vvc-ventiler monterats. Arbetet har lett till ca 30 000 kr i obudgeterade kostnader.

Övrigt

Styrelsens arbete under året har koncentrerats på att se över fastigheternas status inför den 10-åriga byggarantins utgång våren 2015, så att eventuella fel ska kunna påtalas för NCC och åtgärdas inom garantin. Under 2014 har därför fuktmätningar gjorts av hela fasaderna. De fel som uppdagades kommer att åtgärdas av NCC under våren. Dokumentation finns hos styrelsen. Fler åtgärder för att utesluta fel i byggnaderna planeras i början av 2015.

Åtgärder för att slippa häckande måsar på taken gjordes under våren, dock utan önskat resultat. Så kallade "måsspröt" har därför monterats på taken i slutet av året, vilket förhoppningsvis löser problemet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under januari 2015 genomförs stamspolning av alla avloppsledningar för att slippa akuta rensningar av avlopp som vi har tvingats göra vid några tillfällen under 2014. Vid stamspolningen får vi även veta om det finns några fel i rördragningar eller andra problem i avloppen. Eventuellt kommer återkommande stamspolning att läggas till i underhållsplanen. Under januari 2015 utförs även obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och ges tillfälle till sotning i de lägenheter som har braskamin. Även här får vi veta om det finns några fel i ventilationen som behöver åtgärdas.

Under 2015 sker den första större åtgärden enligt underhållsplanen, då förrådshus, carportar, undercentral och sophus ska målas om. Färg till detta arbete är inköpt under 2014.

Övrigt

En extra föreningsstämma hölls den 3 juni för att välja en ny suppleant till styrelsen, då den person som valdes vid ordinarie stämma blev tvungen att lämna sin plats av personliga skäl.

Föreningen har anordnat två städdagar, en på våren och en på hösten. Städ dagarna är uppskattade tillfällen för medlemmarna att träffas för att städa och göra underhållsarbeten.

Föreningen bytte försäkringsbolag från If till Vardia från den 1 maj 2014.

En blomstergrupp har sett till att det alltid har funnits vackra blommor i rondellen vid infarten och vid husens entréer.

Ett nytt informationsblad med information till nyinflyttade har tagits fram. Föreningens infoblad har delats ut till medlemmarna vid 10 tillfällen under året.



Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp

Belopp i kr

balanserat resultat	511 906
årets resultat	274 601
	<hr/>
	786 507

styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna
ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet
i ny räkning överföres

240 000

546 507

786 507

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	1	2 115 225	2 115 828
Övriga rörelseintäkter		0	46 737
		<u>2 115 225</u>	<u>2 162 565</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-689 037	-814 840
Personalkostnader	3	-63 697	-61 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-166 737	-166 737
		<u>-919 471</u>	<u>-1 043 432</u>
Rörelseresultat		<u>1 195 754</u>	<u>1 119 133</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 197	17 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-941 351	-995 061
		<u>-921 154</u>	<u>-977 448</u>
Årets resultat		<u>274 600</u>	<u>141 685</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	74 971 812	75 138 549
		74 971 812	75 138 549
Summa anläggningstillgångar		74 971 812	75 138 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		1 722	0
Kundfordringar		2 846	200
Avräkning skatter och avgifter		48	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 262	30 881
		38 878	31 129
Kassa och bank		1 768 531	1 476 332
Summa omsättningstillgångar		1 807 409	1 507 461
SUMMA TILLGÅNGAR		76 779 221	76 646 010

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten initials "9W" in blue ink.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Fond Fastighetsunderhåll		799 000	659 000
		<u>46 024 000</u>	<u>45 884 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		511 906	510 221
Årets resultat		274 600	141 685
		<u>786 506</u>	<u>651 906</u>
Summa eget kapital		<u>46 810 506</u>	<u>46 535 906</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	29 464 056	29 646 128
		<u>29 464 056</u>	<u>29 646 128</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	182 069	178 157
Leverantörsskulder		72 048	23 329
Skatteskulder		0	23 001
Övriga skulder		25 028	21 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	225 514	217 741
		<u>504 659</u>	<u>463 976</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 779 221</u>	<u>76 646 010</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	31 050 000	31 050 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Inventarier skrivs av med 20%.

Om och tillbyggnad skrivs av med 5%.

Markanläggning skrivs av med 5%.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	1 960 629	1 960 628
Carporthyror	60 423	59 806
Bilplatshyror med el	94 185	95 391
Öresutjämning	-12	3
Summa	2 115 225	2 115 828

Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ei	193 163	225 179
Vatten och avlopp	92 928	96 632
Renhållning	23 784	21 459
Snöröjning	19 217	31 123
Fastighetsskötsel inhyrd	72 682	103 983
Försäkringskostnader	0	77 172
Reparation och underhåll	79 700	49 396
Underhåll gård & park	17 580	13 057
Övriga driftskostnader	6 117	1 167
Hisskostnader	25 352	40 902
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	21 906	21 780
Fastighetsförsäkringpremie	35 283	38 158
Serviceavtal	7 125	0
Gemensam tv-anläggning	9 340	9 341
Övriga föreningskostnader	6 468	6 002
Administrationskostnader	52 864	59 124
Extern revisionskostnad	12 981	11 719
Bankkostnader	2 741	3 945
Övriga främmande tjänster	4 875	0
Föreningsavgifter	4 930	4 700
Summa	689 036	814 839

Not 3 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	36 239	38 404
Övriga ersättningar	19 000	18 000
Sociala kostnader	8 458	5 451
Summa	63 697	61 855

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 294 750	76 294 750
	76 294 750	76 294 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 156 201	-989 464
-Årets avskrivning enligt plan	-166 737	-166 737
	-1 322 938	-1 156 201
Redovisat värde vid årets slut	74 971 812	75 138 549
Bokfört värde byggnader	60 956 319	61 115 319
Bokfört värde om o tillbyggnad	81 943	86 630
Bokfört värde markanläggningar	33 550	36 600
Bokfört värde mark	13 900 000	13 900 000
	74 971 812	75 138 549

Not 5 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 702 500	4 522 500	659 000	510 221	141 685
Resultat disp enligt stämmobeslut				141 685	-141 685
Fondavsättning enligt stämmobeslut			140 000	-140 000	
Årets resultat					274 600
Vid årets slut	40 702 500	4 522 500	799 000	511 906	274 600

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2014-12-31	2013-12-31
SBAB	2017-09-04	3,61%	9 103 499	9 150 859
SBAB	2015-03-05	1,45%	8 407 526	8 507 526
SEB	2015-09-28	3,55%	12 135 100	12 165 900
			29 646 125	29 824 285
Varav kortfristig del inom 1 år			-182 069	-178 157
Kvarstående långfristig del			29 464 056	29 646 128

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	2 361	3 323
Förutbetalda avgifter	162 183	153 844
Beräknat arvode revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	45 969	45 574
	225 513	217 741

Underskrifter

Rönninge 2015- 03 -31



Olle Jonsson



Kjell Linde



Anders Magnusson



Martin Lag

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2015



Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Överläkaren
Org nr 769601-8675

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Överläkaren för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 bolaget 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 Brf Överläkarens 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Revisor

sten@garpenquistrevision.se

+ Bollplank

telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61

+ Service

adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje

+ Nätverk

www.garpenquistrevision.se

GARPENQUIST

revisions AB

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 Överläkaren för år 2014-01-01 - 2014-12-31

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.

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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rönninge den 11 maj 2015


Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Revisor	sten@garpenquistrevision.se
+ Boliplank	telefon 08-532 561 60 fax 08-532 561 61
+ Service	adress Östergatan 10, 152 43 Södertälje
+ Nätverk	www.garpenquistrevision.se