Bilaga 1 150526

Årsredovisning för

Brf Klädstrecket 24

769614-4075

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

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
Tilläggsupplysningar	14
Upplysningar till resultaträkning	14-16
Upplysningar till balansräkning	16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klädstrecket 24 (org nr 769614-4075) får härmed avge årsredovisning för 2014 (verksamhetsår som kalenderår).

Verksamheten

Styrelse
Styrelsen har haft följande sammansättning från20 maj 2014:

Ordinarie ledamöter

Ledamot	Aktuell funktion	Ledamot sedan	Mandat
Henrik Lennermark	Ordförande och ekonomiansvarig	2012	2 år till 2015
Anne Charlotte Nackstad	Sekreterare	2013	2 år till 2015
Moona Björklund	Trädgårdsgruppens repr. / trivsel / miljö	2011	2 år till 2015
Solweig Eklöv	Fastighet	2013	2 år till 2016
Mikael Engström	IT / kommunikation	2011 (2006)	2 år till 2016
Magnus Larsson	Avtal	2013	2 år till 2016
Michael Sundberg	Fastighet	2011 (2006) ordf. 2011-14	2 år till 2016

Suppleanter

Ledamot	Ledamot sedan	Mandat
Elin Andersson	2012	1 år till 2015
David Lagnetoft	2014	1 år till 2015

Styrelsen har under året hållit 11(elva) sammanträden.

Valberedning
Sten Palmér
Monica Melin

Revisor
Auktoriserad revisor har varit Eva Stein på Allegretto Revision

Arvoden
Sedan tidigare finns årsmötesbeslut på att arvodera styrelsen med belopp motsvarande 1000 kr/medlemslägenhet. Inga arvoden har betalats ut till styrelsen under 2014 enligt gemensamt styrelsebeslut.

Föreningsfrågor
Föreningen har under året haft sin tredje ordinarie stämma. Stämman hölls i Essinge församlingshem den20maj.

Om föreningen
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Klädstrecket 24 i Stockholms kommun med adress Flottbrovägen 23-27, 112 64 Stockholm och Badstrandsvägen 20-26, 112 65 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder och i förekommande fall lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2006-05-10. Köp av den aktuella fastigheten genomfördes med tillträde 2011-01-31. Köpeskilling sattes till 131,5 mnkr och den totala förvärvskostnaden inklusive en dispositionsfond om 12,0 mnkr uppgick till drygt 146,7 mnkr.

Medlemsinformation
Under 2014 har det skett 5 överlåtelser. Antalet medlemmar vi årets utgång uppgick till 92 st.

Fastigheten
Tomtarealen uppgår till 4649 kvm. Marken är friköpt. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kraft och bredband.

För fastigheten gäller stadsplaneplan 0180-800 fastställd 1931 samt KGL BREV9P283.

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med 3 våningar ovan mark samt suterräng/källarplan. Bägge husen uppfördes 1930 – 31.

Byggnaderna rymmer dels bostadslägenheter, dels lokaler. Fastigheten rymmer också parkeringsplatser, både på tomt och i garage.

Bostadslägenheterna uppgår till 74 st, varav 40 st 1 rum och kv/kök om totalt 1639 kvm och 34 st om 2 rum och kök om totalt 2483 kvm. Den totala bostadsytan är alltså 4123 kvm.

Byggnadernas lokaler består av 1 garage (f nv inhyses bilverkstad) om 263 kvm, 11 kontorslokaler om 1018 kvm, 3 lagerlokaler om 140 kvm. Därtill finns 12 förråd om totalt 212 kvm. Den totala lokalytan är alltså 1633 kvm.

Antalet parkeringsplatser uppgår till 19 stycken på tomt och 19 i garage.

Taxeringsvärde
Fastigheten är åsatt typkod 321-hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Satta taxeringsvärden per enhet är enligt förenklad fastighetstaxering FFT2010.

Fastighetens taxeringsvärde (2013) uppgår till 82,776 mnkr varav byggnadsvärdet är 44,6 mnkr och markvärdet 38,176 mnkr. Taxeringsvärdets andel av det bokförda värdet uppgår tillxx% (utgjorde 59% 2012 och 62% 2013). Fastigheten är inte omvärderad sedan köpet 2011.

Ekonomisk översikt
Årets resultat*efter* avskrivningar och investeringar uppgår till ca -4,6mnkr. Årets intäkter uppgår till ca 3,9mnkr och årets kostnader till ca 8,5mnkr. Av intäkterna utgör medlemsavgifter 53% och bostads- och lokalhyror 42%.Räntekostnaderna motsvarar 35% av intäkterna.

2013 uppgick resultatet *efter* avskrivningar men *före* investeringar till ca -0,4 mnkr. 2014 uppgick motsvarande resultatet till ca -0,5 mnkr.

Förändringen i totalt belopp från 2013 är liten, men variationen i ingående parametrar stor. Dessa parametrar är på kostnadssidan:
- osedvanligt stort underhåll av fastigheten i samband med att också stora investeringar genomförts
- ökade driftskostnader p.g.a. av att konsulter tagits in för arbeten
- ökade avskrivningskostnader till följd av nya avskrivningsregler

Att förändringen inte blivit större trots de ovanstående ökningarna på kostnadssidan beror på ränteminskningar och ökade ränteintäkter genom tillfällig placering i räntefond.Konsekvensen av det gynnsamma ränteläget är således att dethar kunnat utnyttjas till nödvändiga åtgärder i fastigheten.

Avskrivningarna uppgår till ca 0,5 mnkr. Sedan föreningens köp av fastigheten 2011 har avskrivningarna totalt uppgått till ca 1,5mnkr, vilket klart understiger investeringarna i fastigheten vilka enbart under 2014 uppgår till ca 3,9 mnkr.

Resultatet *före* avskrivningar och *exklusive* investeringar (investeringar = "planerat underhåll" *inklusive* konsultkostnader kopplade till investeringarna) är ca 0,0 mnkr. Styrelsens målsättning för resultatet före avskrivningar och exklusive investeringar är just ett nollresultat. Det är första verksamhetsåret som målsättningen uppfylls. Orsakerna är att räntenettot fortsatt att utvecklas positivt samt att värmekostnaderna sjunkit.

För en jämförelse se följande tabell:

Historisk (jämförbar) översikt i miljoner kronor:

	2011	2012	2013	2014	TOTALT
Intäkter	3,8	4,0	4,0	3,9 (1)	15,7
Kostnader	3,9	4,5	4,1	3,9	16,4
Drift	*1,8*	*2,2*	*2,3*	*2,1* (2)	*8,4*
Underhåll	*0,3*	*0,4*	*0,4*	*0,6*	*1,7*
Räntenetto	*1,8*	*1,9*	*1,4* (6)	*1,2* (3)	*6,3*
Resultat före avskrivningar	-0,1	-0,5	-0,1	0,0	-0,7
Avskrivningar	0,3	0,3	0,3	0,5	1,4
Investeringar				4,1 (4)	4,1
Resultat efter avskrivningar och investeringar	-0,4	-0,8	-0,4	-4,6 (5)	-6,2

Anmärkningar:

(1) *Att intäkterna inte har en positiv utveckling beror dels på att avgifterna hållits oförändrade, dels på att andelen uthyrda lokaler varierat. Två lokaler och en källaryta har dessutom "permanent" undandragits från uthyrning. Den ena av dessa lokaler används sedan en tid som styrelselokal, den andra som förråd. Källarytan är undandragen i avvaktan på årsmötets beslut om framtida inriktning för lokaler i föreningen. En tredje lokal är tillfälligt undandragen i och med att den använts som uppehållslokal i samband med de omfattande investeringarna.*

(2) *Driftskostnaderna har minskat tack vare minskade värmekostnader.*

(3) *Räntekostnaderna ser ut att minska under 2015, främst till följd av minskade marknadsräntor, men också till följd av ändrade bindningstider. Se nedan under "föreningens lån" för prognos.*

(4) Även under 2015 kommer investeringarna att vara omfattande.I investeringarna ingår även kostnader uppkomna i samband med underhåll och investeringar, främst konsultkostnader. För 2014 är den andelen särskilt hög med anledning av de omfattande investeringarna. Styrelsens bedömning är att det också kommer att gälla för 2015 eftersom omfattande investeringar fortsätter under det året.

(5) För 2015 är det rimligt att anta att resultatet före avskrivningar och investeringar också blir negativt, trots minskade kostnader för räntor. Det beror bl.a. på att intäkterna hålls tämligen konstanta givet att avgiften hålls oförändrad och på att kostnader i samband med underhåll och investeringar också kommer att tas på driften. Resultatet efter avskrivningar och investeringar kommer bli negativt givet att investeringarna fortsätter.

(6) Skillnaden i räntenetto mellan 2012 och 2013 beror på en kombination av ränteminskningar och en omfattande amortering. Amorteringen var möjlig sedan ett par hyresrätter ombildats till bostadsrätter.

Tillgångarna(bokförda värden) uppgår till ca 140 mnkr, varav mark ca 70mnkr och byggnad ca 63 mnkr. Av övriga tillgångar är 4 mnkr placerade i räntefond, avsett att använda till fortsatta förbättringsåtgärder, t ex under 2015 fortgående omdragning av el och ommålning av trapphus. Ingen värdeförändring av mark och byggnad är upptagen annat än avskrivning av byggnadens värde med ca 0,5mnkr. Det är rimligt att anta att tillgångarna är undervärderade.

Skulderna uppgår till ca 45mnkr, varav långfristiga skulder 42 mnkr. Det egna kapitalet (bokfört) uppgår netto till ca 95 mnkr, varav det ackumulerade resultatet *efter* avskrivningar för perioden 2011-2014 uppgår till ca -6,3 mnkr. Av detta utgör avskrivningar ca 1,5 mnkr. Det egna kapitalet (bokförda värden) har minskat med 4,5 mnkr under 2014 till följd av årets resultat. Notera särskilt med anledning av det minskade egna kapitalet att investeringar i fastigheten samt övriga ev positiva värdeförändringar inte är upptagna i bokföringen på ett sådant sätt att de påverkat det egna kapitalet positivt. Det är rimligt att anta att det egna kapitalet är underskattat. Årets omfattande investeringar får alltså inte något redovisat utslag i byggnadens värde eftersom fastigheten inte är värderad sedan 2011.

Styrelsen bedömer alltjämt att föreningen utöver ovan angivna tillgångar dessutom har dolda tillgångar i form av ej omvandlade ytor, såsom evoinreddavindar, lokaler och hyresrätter. Hyresrätterna uppgår f nv till 8 stycken och den totala lokalytan uppgår till ca 40% av aktuell bostadsyta eller 28% av hela totala bostads- och lokalytan.

Fastighetsskatt
Som underlag för bedömning av skatt har skattesatsen 1% använts för lokaler. För bostäder har 1277 kr kalkylerats per lägenhet. Underlaget är från 2011.

Föreningens lån
Hos SHB/Stadshypotek fanns vid årsskiftet följande lån, om totalt 42 mnkr:

Belopp 16 mnkr
bundet till 2015-02-02 och var tredje månad därpå följande
aktuell ränta 1,00% (mars 2015)

Belopp 8 mnkr
bundet på två år till 2015-01-30, därefter var tredje månad
aktuell ränta 1,15% (mars 2015)

Belopp 18 mnkr
bundet på fem år till 2016-01-30
ränta 4,54%

Styrelsen förhandlar under 2015 för förbättrade låne- och servicevillkor.Bindningstiderna kan därmed komma att förändras. Räntekostnaderna för 2015 prognosticeras ca 200 tkr lägre än 2014. Räntenettot prognosticeras däremot endast ca100 tkr bättre än 2015 pga att räntefonden successivt avvecklats i

takt med investeringar i fastigheten.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

Hyresgäster

Sedan ombildningen 2011 har några hyresrätter ombildats till bostadsrätter, dock inga under 2014.För närvarande återstår 8 hyresrätter.Minst en av dessa ombildas under 2015.

Av de 15 lokalerna har under året i genomsnitt 12 varit uthyrda. Under verksamhetsåret har styrelsen påbörjat en översyn över nyttjande av lokaler och ytor i fastigheten. Årsmötet 2014 begärde med anledning av en medlemsmotion det året en särskild utredning. Till årsmötet 2015 lämnar styrelsen en motion om framtida användning.

Enligt förvaltningsberättelsen för 2011 har tidigare styrelse beslutat att de befintliga parkeringsplatserna i första hand skall beredas de boende i huset och föreningens hyresgäster. Det gäller både platser på tomt och i garage. Styrelsen beslutade därför 2012 om principer för uthyrning av parkeringsplatser. Det ska alltså inte vara möjligt att hyra parkeringsplats om man inte är medlem och/eller hyresgäst, inte heller i andra hand. Pris för parkeringsplats för medlem ska följa kostnaden för s.k. boendeparkering på Kungsholmen. För hyresgäster gäller ett pålägg om 50%(exkl. moms) på kostnaden för medlemmar. En kö upprättades i samband med årsmötet 2014 och efter uppsägning av tidigare avtal har parkeringsplatser utomhus successivt under året hyrts ut enligt nya avtalsvillkor och priser. Den successiva uthyrningen fortsätter under 2015. Vid årsskiftet hade kön minskat från ursprungliga 17 till dåvarande 8 personer.Särskilda riktlinjer för parkering inom fastigheten upprättades i februari 2015.

Förvaltning
SaveTime ekonomikonsulthar varit engagerad som ekonomisk förvaltare. Den tekniska förvaltningen, inklusive städning och vinterunderhåll har Åkerlunds Fastighetsservice svarat för. Moona Björklund har anlitats för städning och trädgårdsarbete, inkl. gräsklippning, m.m. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna vilka bl.a. erbjuder juridiskt stöd.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
- På gården har arbetet fortsatt, enligt tidigare plan, med ändring av rabatter och föryngring av häck. En pergola är uppsatt och invigd i juni 2014.
- Omfattande underhåll är genomfört i källaren, bl.a. med reparation av pelare
- Stenmuren på södra sidan är reparerad
- Parkeringsplatserna är uppskyltade och nya linjer har målats
- Under hösten har två omfattande arbeten inletts - omdragning av el och i samband med det ommålning av trapphus. I samband med omdragningav el dras också bredband. Redan under våren 2014 arbetade styrelsen, tillsammans med en konsult, fram ett förfrågningsunderlag för att ta in offerter för renovering av elen. Under maj jämfördes tre inkomna offerter och styrelsen beslutade anlita Marieviks El AB. Arbetet påbörjades i slutet av augusti och beräknas vara klart i april 2015. Förutom nya stigare får varje lägenhet (utom de som avböjt) även spismatning för installation av elspis i köket. Samtliga trappuppgångar får också sensorarmatur på varje våningsplan och belysningen på gården och i portarna kommer att renoveras och utökas. I ett antal lägenheter, som har eldragningar kvar från byggnadsåret, kommer ledningarna inne i lägenheterna dessutom att dras om. Trapphusen målas i originalliknande färger framtagna särskilt av en konsult. Siljedahls måleri har efter förfrågningsunderlag och offertgranskning anlitats som leverantör.
- Under hösten brann en gasspis och en annan hade ett rejält läckage, vilket föranledde styrelsen att låta göra en inspektion av samtliga gasinstallationer i lägenheter och även av ledningarna i källarutrymmen.Alla upptäckta felkommer att åtgärdas under början av 2015 då även gasen i de åtta hyreslägenheterna slopas.

- Trädgårsdsgruppen:
  * har förberett för nyplanteringar utanför uppgång 20; sätts under 2015
  * har byggt upp pergolan med klängväxter som så småningom ska täcka träställningen
    och kommer eventuellt också att lägga sig som ett glest tak över pergolan
  * har förberett för en liten uteplats utanför uppgång 20, byggs under 2015
  * har rensat en liten yta bakom huset vars utformning ligger under planering
  * har klippt och gallrat häckar
  * tar 2015 ner träd på gaveln mot Gammelgårdsvägen
  * lägger bevattningsslangar i samtliga rabatter under 2015
  * har genomfört under 2014 och genomför under 2015 två trädgårdsdagar; höst-vår
  * har anlitat Moona Björklund för skötsel av trädgård under vår, sommar och höst

Planerade åtgärder 2015

- El, fortsätter	ca 3 mnkr; delvis fakturerat 2014
- Trapphus, fortsätter	ca 500 tkr
- Fönsterrenovering	
- Fortsatta åtgärder trädgård	
- Fortsatt satsning på miljöåtgärder	

Avgiften
Avgiften har inte höjts sedan 2013 och därmed legat stilla under hela 2014.

Sedan 2014 fattar årsmötet beslut om avgiftshöjning utifrån motion från styrelsen, med undantag av sådana avgiftshöjningar som skäligen måste beslutas av styrelsen omgående, givet oförutsedda förhållanden. Årsmötet 2014 beslutade att inte höja avgiften för 2015.

2014 antogs en ny ekonomisk plan vilken uttrycker följande avseende avgiften:
"Den största intäktsposten utgörs av medlemsavgifter. I den äldre ekonomiska planen ingick en löpande uppräkning (höjning) av avgifterna. Styrelsen föreslår nu att den uppräkningen avskaffas i den ekonomiska planen. Målsättningen är att hålla avgifterna stilla och att beslutet om avgiftshöjningar i första hand ska fattas av årsmötet och gälla kommande budgetår, med reservation för styrelsens möjlighet att besluta om avgiftshöjningar om det är särskilt påkallat."

Eftersom den största kostnadsposten är räntor har ränteläget stor betydelse för avgiften. Så här uttrycker den ekonomiska planen detta förhållande:
"Den största kostnadsposten utgörs av räntor. Sedan den äldre ekonomiska planen har både belåningsgraden och ränteläget förändrats. Föreningen amorterade 10 mnkr i januari 2013 som en åtgärd för att hålla nere räntekostnaderna. Till den amorteringen användes ca 4 mnkr av de 12 mnkr som avsatts för löpande underhåll och investering i fastigheten, ca 8 mnkr kom från tillkommande insatser sedan hyresrätter omvandlats till bostadsrätter (dolda tillgångar realiserats). Det är förstås svårt att sia om ränteläget framöver. Däremot är det ett rimligt antagande att föreningens belåning kommer vara konstant under perioden. Av de 8 mnkr som finns tillgängliga för löpande underhåll och investeringar kommer i storleksordningen 4 mnkr att användas under 2014 för omdragning av el, renovering av trapphus, åtgärder i källare och på murar m.m. Då återstår ytterligare 4 mnkr att användas för kommande åtgärder under perioden. Skulle det bli aktuellt med en högre takt avseende underhåll och investeringar kan den ekonomiska planen komma att behöva justeras utifrån det."

Styrelsen föreslår givet ovanstående och givet ränteläget att årsmötet 2015 beslutar att *inte* höja avgiften för 2016. Det betyder i så fall att avgiften är oförändrad såväl 2015 som 2016.

Avgiftsförändringar

2011	Ursprunglig
2012	Höjning enligt plan, 2%
2013	Höjning enligt plan, 2%
2014	Oförändrad
2015	Oförändrad
2016	Styrelsen föreslår oförändrad

Underhållsplan

Åtgärd	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Inre underhåll									
elrenovering	x	x							
målning trapphus	x	x							
bredband	x	x							
målning källare	x	x							
tvättstuga, ytskikt	x								
tvättstuga, maskiner						x			
avlopp, lokaler		x							
avlopp, stamspolning		x					x		
ventilation				x					
ventiler, värmereglage									
tappvattenreglage				x					
pelare, källare	x								
säkerhetsdörrar					x				
Yttre underhåll									
terassbjälklag			x						
tak, plåt inkl stegar			x						
tak, tegel									
skorstenar, omfogn			x						x
fasadputs									x
balkonger				x					
smidesräcken				x					
betongtrappor									
fönster, gatan									
fönster mot sjön		x							
trädgården	x								
pergola									

Information om K2

Då Brf Klädstrecket 24 har valt att använda sig av redovisningsprincipen K2 så innebär det en del förändringar i årsredovisningen jämfört med tidigare år. Bland annat så kommer en del rubriker att se annorlunda ut och att en del poster har slagits ihop till en post. Vi har försökt att lägga så mycket uppgifter som möjligt i noterna för ökad förståelse av föreningens ekonomi samt för jämförelse med tidigare år. Skillnaden mellan avskrivningskostnaderna för 2014 och avskrivningskostnaderna för 2013 beror på att i K2 skriver vi av fastigheten som ett objekt vilket gör att en del om- och tillbyggnader har fått en annan avskrivningstakt vilket gör att det kan uppstå en skillnad.

Flerårsöversikt

	2014	*2013*	*2012*	*2011*
Nettoomsättning	3 919 470	3 968 681	3 916 258	3 688 336
Resultat efter finansiella poster	-4 539 543	-418 582	-844 701	-433 929
Soliditet, %	68	69	65	63
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	557	560	524	398
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 357	11 357	14 062	14 764
Ränta/kvm bostadsrättsyta	372	398	543	506
Värmekostnad/kvm totalyta	160	184	167	130

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 610 491
årets resultat	-4 555 489
Totalt	-6 165 980
Behandlas så att	
balanseras i ny räkning	-6 165 990
Summa	-6 165 990

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-01-01-2014-12-31*	*2013-01-01-2013-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 919 470	3 968 681
Övriga rörelseintäkter		3 560	25 135
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 923 030	3 993 816
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 716 350	-2 717 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-539 289	-323 573
Summa rörelsekostnader		-7 255 639	-3 040 860
Rörelseresultat		-3 332 609	952 956
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		97 726	92 504
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 495	7 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 377 155	-1 471 530
Summa finansiella poster		-1 206 934	-1 371 538
Resultat efter finansiella poster		-4 539 543	-418 582
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-4 539 543	-418 582
Skatter			
Skatt på årets resultat		-15 946	-
Årets resultat		-4 555 489	-418 582

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	133 311 768	133 851 057
Summa materiella anläggningstillgångar		133 311 768	133 851 057
Summa anläggningstillgångar		133 311 768	133 851 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		712 241	731 543
Övriga fordringar		110 737	4 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 786	58 766
Summa kortfristiga fordringar		880 764	794 668
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		4 072 486	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		4 072 486	8 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 950 080	1 304 894
Summa kassa och bank		1 950 080	1 304 894
Summa omsättningstillgångar		6 903 330	10 099 562
SUMMA TILLGÅNGAR		140 215 098	143 950 619

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 746 818	101 746 818
Summa bundet eget kapital		101 746 818	101 746 818
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 703 149	-1 284 567
Årets resultat		-4 555 489	-418 582
Summa fritt eget kapital		-6 258 638	-1 703 149
Summa eget kapital		95 488 180	100 043 669
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	42 000 000	42 000 000
Depositioner		92 658	92 658
Summa långfristiga skulder		42 092 658	42 092 658
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		949 023	152 284
Skatteskulder		371 064	376 260
Övriga skulder	6	3 233	46 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 310 940	1 239 364
Summa kortfristiga skulder		2 634 260	1 814 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 215 098	143 950 619

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
Summa ställda säkerheter	**52 000 000**	**52 000 000**

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	2 061 427	2 072 397
Hyresintäkter, bostäder	494 352	481 297
Hyresintäkter, lokaler	1 165 112	1 224 107
Hyresintäkter parkering och garage, ej moms	36 599	17 498
Hyresintäkter parkering och garage, moms	161 980	173 382
	3 919 470	**3 968 681**

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Uppvärmning	887 555	1 020 572
El	108 795	118 235
Vatten och avlopp	72 880	71 208
Sophämtning	149 769	144 086
Städning	113 341	134 751
Fastighetsskötsel	70 242	148 897
Kabel-TV och Bredband	67 060	65 295
Snöröjning	54 835	74 172
Fastighetsförsäkring	140 065	76 497
Förbrukningsmaterial, fastighet	24 111	12 295
Förbrukningsinventarier, fastighet	14 234	20 911
	1 702 887	**1 886 919**

Reparationer och underhåll

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Gård	354 047	211 534
Vatten och avlopp	24 529	27 870
Värme	21 256	38 213
Tvättstugan	3 671	22 631
Huskropp	196 413	109 708
	599 916	**409 956**

Planerade underhåll

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Elanläggning	2 610 671	-
Huskropp	324 657	-
Markanläggning	943 554	-
	3 878 882	**-**

Administrativa kostnader

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Kontorsmaterial	2 132	227
Telefon och porto	266	-
Sammanträdeskostnader	7 902	-
Övriga egna administrationskostnader	8 742	2 000
Revisionsarvode	11 875	11 875
Kameral förvaltning	116 512	116 656
Bankkostnader	5 624	5 053
Föreningsavgifter	5 063	4 789
Konsultarvoden	140 886	9 128
Lokalhyra	1 350	1 282
Övriga kostnader	56 495	24 570

	356 847	**175 580**

Fastighetsskatt

	2014-01-01-2014-12-31	*2013-01-01-2013-12-31*
Fastighetsskatt	177 818	177 300
	177 818	**177 300**

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 714 777	64 714 777
	64 714 777	64 714 777
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-970 720	-647 147
-Årets avskrivning enligt plan	-539 289	-323 573
	-1 510 009	-970 720
Redovisat värde vid årets slut	**63 204 768**	**63 744 057**

Not 5 Eget kapital

	Insatser	*Upp, avgift*	*Yttre rep.fond*	*Bal. resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	98 884 811	2 862 007	-	-1 284 567	-418 582
Korringeringar vid övergång till BFNAR 2009:1					
Korrigerat belopp vid årets ingång	*98 884 811*	*2 862 007*	*-*	*-1 284 567*	*-418 582*
Disposition enl årsstämmobeslut					
Dispos. av föregående års resultat				-418 582	418 582
Årets resultat					-4 555 489
Belopp vid årets slut	**98 884 811**	**2 862 007**	**-**	**-1 703 149**	**-4 555 489**

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	*2013-12-31*
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	24 000 000	
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	18 000 000	42 000 000
	42 000 000	**42 000 000**

3,9m Elen

Brf Klädstrecket 24
769614-4075

Underskrifter

Ort och datum Sthlm 150506

Henrik Lennermark
Ledamot

Anne Charlotte Nackstad
Ledamot

Mikael Engström
Ledamot

Moona Björklund
Ledamot

Magnus Larsson
Ledamot

Solweig Eklöv
Ledamot

Michael Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Auktoriserad revisor
Eva Stein

Stickkontakt