

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Felicia Strand, org.nr 769608-5518

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Felicia Strand 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 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Felicia Strand 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 av 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Stockholm den 14/1 2015

  
Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Felicia Strand**

769608-5518

Räkenskapsåret

2014

h

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a signature and the number 15.

Styrelsen för Brf Felicia Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

Fastighet: Klubben 2  
Aktergatan 21-29, 120 66 Stockholm

Fastigheten består av 46 lägenheter varav en är kombinerad bostad och lokal (s k bokal).  
Total bo- och lokalyta uppgår till 3 798 kvm.

### Styrelse till 2/6

Anette Högberg-Ordförande  
Tiziana Saraceno - Vice ordförande  
Birgitta Bergkvist - Sekreterare  
Patrik Engberg - Ledamot  
Tomas Holmqvist - Ledamot  
Willy Mattsen - Suppleant  
Christophe Buchet - Suppleant  
Eva Munk - Suppleant  
Ulrika Bohlin - Suppleant

### Styrelse efter 2/6

Anette Högberg - Ordförande  
Tiziana Saraceno - Vice ordförande  
Patrik Engberg - Ledamot  
Ulrika Bohlin - Ledamot  
Tomas Rigenius - Ledamot  
Marcus Öberg - Suppleant  
Eva Munk - Suppleant  
Elisabeth Eklöf - Suppleant  
Tomas Holmqvist - Suppleant

### Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av styrelsen i sin helhet tecknats av Anette Högberg och Tiziana Saraceno i förening.

### Revisor

Revisor har varit auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, EY.

h

IB  
RE  
[Handwritten signatures]

### Valberedningen

Valberedningen består enligt beslut av föreningsstämman 2014 av Erik Sinander, Christophe Buchet och Sverker Carlsson. Sammankallande Erik Sinander.

### Verksamheten under året samt början av 2015

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2014.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. Därutöver har styrelseledamöterna haft flertalet kontakter med varandra och med enskilda medlemmar.

Styrelsen har under 2014 följt upp vår inlämnade reklamation i o m den 10-åriga byggförsäkringsgarantins utgång. Reklamationen sändes in till Einar Mattsson Byggnads AB den 12 november 2013 och styrelsen har arbetat aktivt med att försöka få igenom ett flertal punkter som påpekats i besiktningsunderlaget. Advokat Olof Girhammar har anlåtts av brf i den juridiska processen mot Einar Mattsson. Under 2014 har Einar Mattsson Byggnads AB avslagit i stort sett alla våra krav förutom åtgärd av fukt i cykelrum.

Styrelsen har beslutat att 2015 åtgärda de akuta fel som Einar Mattsson avslagit, bl a vattenansamlingar på balkongplattor och plåtskador på tak. Övriga punkter som bör åtgärdas kommer att läggas in i den reviderade underhållsplanen.

Sopdörrar har målats och en genomgång av hissar har utförts.

Styrelsen har sagt upp det ekonomiska- och tekniska förvaltningsavtalet med Einar Mattsson AB och från 1/1-2015 är vår förvaltare Riksbyggen. Styrelsen valde Riksbyggen som ny förvaltare efter flertalet anbud.

Styrelsen har aktivt bevakat vad de nya avskrivningsreglerna som trätt i kraft (28/4) kommer att betyda för brf:s ekonomi. Vi har rådgjort med vår revisor Ingemar Rindstig, EY, och kommit fram till att föreningens stadgar behöver ändras och vi ska se över hur vi anpassar vår redovisning av ekonomin så den är tydlig för medlemmar och utomstående. Extra stämma för stadgeändring kommer att utlysas till den 9 mars.

Styrelsen har fortsatt med energibesparingsarbetet. Sjästadsföreningen, där vi har medlemskap, driver projektet "under 100", vilket innebär att vi eftersträvar att nå en lägre förbrukning av kWh. Styrelsen anlätade en konsult i april för en första genomgång vilket resulterat i en åtgärdslista för fastigheten som vi börjat arbeta oss igenom. Riksbyggen kommer i och med vårt nya förvaltningsavtal även att utföra en energioptimeringsanalys i början av 2015. Energifrågan kommer att vara en viktig del i styrelsens fortsatta arbete 2015.

Ny utrustning har installerats i vår tvättstuga: 2 tvättmaskiner och 2 torktumlare.

Gårdsattiraljer i trä har laserats. Ett lågt staket har uppförts i slänten mot lekplatsen för att förhindra genomfart med cyklar över vår gräsmatta/gård och för barnens säkerhet.

Föreningen har en aktiv trädgårdsgroup. I den ingår Eva Munk ifrån styrelsen och två medlemmar. De leder skötsel och utveckling av föreningens trädgård.

Två städdagar har traditionsenligt genomförts under året med avslutande korvgrillning.

L

RE-STR  
AB

Flera medlemsbrev med aktuella frågor har distribuerats till medlemmarna under året.

Bostadsrättsföreningen har under året varit medlem i Fastighetsägarna samt i Sjästadsföreningen.

Vår nya leverantör för bredband är sedan 1/1 2014 Ownit med underliggande leverantör Canal Digital för kabel-TV. Styrelsen upplever att leverantören under året väl motsvarat våra förväntningar. I och med bytet av leverantör blev kostnaden för bredband inkluderat i månadsavgiften utan höjning för medlemmarna.

8 bostadsrätter har överlåtits under 2014. Samtliga garageplatser har varit uthyrda.

#### Samfällighet och gemensamhetsanläggning

Brf Felicia Strand ingår i Sickla Kanal Samfällighetsförening som svarar för drift av sopsugsanläggningen. Föreningen har representerats av Tomas Holmqvist, suppleant.

Gemensamhetsanläggningen utgörs av gård, passage genom garage samt garageport som sköts tillsammans med Klubben 1, Lugnets Allé 48 A-E. För gemensamhetsanläggningens skötsel har vi tillsammans med Klubben 1 ett avtal med Einar Mattsson AB.

#### Fastigheten, lånebild, ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 101 261 000 kronor varav mark 39 000 000 kronor. Det bokförda värdet efter avskrivningar på byggnaderna (mark skrivs inte av) var vid årets slut 143 291 298 kronor. Avskrivningen är nu på 1 109 193 kr p.g.a. rak avskrivning istället för progressiv.

Det totala bokföringsmässiga värdet inkl mark (som inte skrivs av) är 143 291 298 kr.

I samband med omsättning av föreningens lån genomfördes en upphandling av våra lån. Resultatet av denna blev att vi fortsatte att ha föreningens långfristiga hypotekslån hos Nordea. Styrelsen valde vidare att ha en kort räntebindning i lånestocken för att dra fördel av det mycket låga korta räntorna. Lånens löptid och räntor framgår av tilläggsupplysningar i denna årsredovisning. Vid årsskiftet uppgick föreningens lån till 31 668 000 kronor.

Lånens löptid och räntor framgår av tilläggsupplysningar i denna årsredovisning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

#### Aktuell ekonomisk situation

Styrelsen har inför budgetarbetet för år 2015 reviderat underhållsplanen för att balansera kostnaderna jämnt för kommande år. Vi har under året som gått påbörjat renovering och underhåll av flera delar i huset.

Föreningens soliditet är god. Låneskulden i förhållande till bokföringsvärdet är lågt cirka 22 %. Likviditeten är fortsatt mycket god. Det gynnsamma ränteläget gör att vår största post d.v.s. räntekostnaden är låg.

h

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'h' on the left and several initials on the right.

Resultatet är negativt p.g.a. ändrat redovisningsreglemente för 2014. Resultatet exkl. avskrivningar är positivt.

Intäkter	3 388 959 kr
Kostnader exkl avskriv	<u>-2 488 124 kr</u>
<b>Resultat före avskriv</b>	<b>900 835 kr</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	3 389	3 373	3 307
Resultat efter finansiella poster	-208	178	312
Soliditet (%)	77,9	77,5	77,3

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 875 055
årets förlust	-208 358
	<b>-2 083 413</b>

behandlas så att	
till yttre fond avsätts	199 961
i ny räkning överföres	-2 283 374
	<b>-2 083 413</b>

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

h

KE TR  
O  
D

<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	1	3 388 959	3 373 272
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 388 959</b>	<b>3 373 272</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 605 207	-1 699 121
Övriga externa kostnader	3	-76 587	-92 160
Personalkostnader	4	-62 643	-75 775
Avskrivningar	5	-1 109 193	-360 488
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-2 853 630</b>	<b>-2 227 544</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>535 329</b>	<b>1 145 728</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	6	3 373	6 760
Räntekostnader	7	-747 060	-975 015
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-743 687</b>	<b>-968 255</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-208 358</b>	<b>177 473</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-208 358</b>	<b>177 473</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-208 358</b>	<b>177 473</b>

h

Rö  
T.R.  
A.S.T.  
C.B.

## Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

143 291 298

144 400 491

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

800

0

Övriga fordringar

50 863

770

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

42 240

66 187

**Summa kortfristiga fordringar**

**93 903**

**66 957**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

10

413 738

0

##### *Kassa och bank*

11

Kassa och bank

1 358 345

1 763 058

**Summa omsättningstillgångar**

**1 865 986**

**1 830 015**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**145 157 284**

**146 230 506**







<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Förlagsinsatser		114 200 220	114 200 220
Fond för yttre underhåll		971 544	796 245
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 171 764</b>	<b>114 996 465</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 875 055	-1 877 229
Årets resultat		-208 358	177 473
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 083 413</b>	<b>-1 699 756</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>113 088 351</b>	<b>113 296 709</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	31 308 000	31 689 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		360 000	360 000
Leverantörsskulder		38 673	292 436
Skulder till koncernföretag		0	3 330
Skatteskulder		129 032	103 365
Övriga skulder		29 183	16 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	204 045	469 361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>760 933</b>	<b>1 244 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>145 157 284</b>	<b>146 230 506</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		37 002 000	37 002 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 1% av anskaffningsvärdet vid anskaffningsåret.

#### 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.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the top, and several smaller initials and signatures below it.



A small handwritten mark in blue ink, possibly a checkmark or a small signature.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Avgifter	3 053 568	3 053 568
Garage	310 200	310 325
Hysesintäkter moms fria lokaler	25 191	9 629
	<b>3 388 959</b>	<b>3 373 522</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	286 565	296 765
Reparationer	79 933	47 503
Planerat underhåll	227 705	48 812
El	59 112	127 483
Fjärrvärme	369 427	484 890
Vatten	47 948	49 278
Sophämtning	100 342	96 600
Försäkring	25 574	25 261
Övrigt	329 492	472 627
Fastighetsskatt	79 109	49 900
	<b>1 605 207</b>	<b>1 699 119</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2014	2013
Övrigt	45 337	72 410
Advokat och rättegångskostnader	31 250	0
	<b>76 587</b>	<b>72 410</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	50 000	59 250
Sociala avgifter tjänstemän	12 643	16 525
	<b>62 643</b>	<b>75 775</b>

h

PE  
10  
TUB

### Not 5 Avskrivningar

	2014	2013
Planenligt avskrivning byggnader	1 109 193	360 488
	<b>1 109 193</b>	<b>360 488</b>

Byte från progressiv till rak avskrivning under 2014

### Not 6 Ränteintäkter

	2014	2013
Ränteintäkt bankmedel	-3 373	-6 806
Ränteintäkt skattekonto	0	46
	<b>-3 373</b>	<b>-6 760</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader lån	-745 882	-974 671
Räntekostnader skattekontot	-858	-24
Övriga räntekostnader	-320	-320
	<b>-747 060</b>	<b>-975 015</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	110 919 339	110 919 339
<b>Vid årets slut</b>	<b>110 919 339</b>	<b>110 919 339</b>
Avskrivningar vid årets början	-5 490 507	-5 130 019
Årets avskrivningar	-1 109 193	-360 488
<b>Avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 599 700</b>	<b>-5 490 507</b>
<b>Bokfört restvärde vid årets slut</b>	<b>104 319 639</b>	<b>105 428 832</b>
Anskaffningsvärde byggnader	110 919 339	110 919 339
Anskaffningsvärde mark	38 971 659	38 971 659
	<b>149 890 998</b>	<b>149 890 998</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Snöjour	7 877	7 875
Webbhotell	0	924
Vatten	0	3 375
Fastighetsjour	1 995	1 920
Fastighetsförsäkring	0	25 574
Telefon	990	495
Möteslokal	0	8 500
Kabel-TV	15 508	14 706
Intäktsränta Nordea	0	2 818
Bredband	15 870	0
	<b>42 240</b>	<b>66 187</b>

### Not 10 Fastränteplacering

	2014-12-31	2013-12-31
3 mån fastränteplacering	413 738	0
	<b>413 738</b>	<b>0</b>

### Not 11 Kassa och Bank

	2014-12-31	2013-12-31
Plusgiro 24 02 41-0	-470	409 996
Nordea 42 84 44-4	1 358 816	1 353 063
	<b>1 358 346</b>	<b>1 763 059</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 200 220	796 245	-1 877 229	177 473
Disposition av föregående års resultat:		175 299	2 174	-177 473
Årets resultat				208 358
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>114 200 220</b>	<b>971 544</b>	<b>-1 875 055</b>	<b>208 358</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	rörlig	2015-06-18	8 693 000	8 909 000
Nordea	rörlig	2015-04-20	7 581 000	8 107 000
Nordea	2,920	2018-04-18	7 392 000	7 707 000
Nordea	rörlig	2015-03-05	8 002 000	7 686 000
			<b>31 668 000</b>	<b>32 409 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			360 000	360 000

### Not 14 Övriga interimsskulder

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga driftkostnader	48 563	16 000
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	14 200	15 740
Revision	18 000	18 000
Upplupna räntor Nordea	42 032	134 335
Advokatfirma Sigma	31 250	0
Förskottsbetalda hyror	0	235 286
	<b>204 045</b>	<b>469 361</b>

Stockholm 2015-04-22

  
Anette Högberg

  
Ulrika Bohlin

  
Tiziana Saraceno

  
Patrik Engberg

  
Tomas Rigenius

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-18

  
Ingemar Rindstig  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young