

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF RENSNÅLEN 3

769606-5445

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

År de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

År i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Rensnålen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-28. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-11-18.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Stockholm Rensnålen 3.
Föreningens gatuadresser: Essinge Brogatan 15-17, 112 61 Stockholm.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).
Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF Skadeförsäkring AB.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse fram till föreningsstämman 2014-05-26

	Funktion
Eva Johansson	Ordförande
Anna Sjöberg	Sekreterare
Henrik Kullander	Ledamot
Henrik Hjorth	Ledamot
Johan Lind	Ledamot
Daniel Pettersson	Suppleant

Eva Johansson avgick som ordförande och utträdde ur styrelsen i samband med föreningsstämman då hon flyttade från föreningen. Henrik Kullander valdes till ordförande och Anna Sjöberg till sekreterare. Shores Hussein tillträdde som ledamot i styrelsen och Marita Sundberg som suppleant.

Föreningens styrelse efter föreningsstämman 2014-05-26

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Henrik Kullander	Ordförande	2015
Anna Sjöberg	Sekreterare	2015
Henrik Hjorth	Ledamot	2015
Shores Hussein	Ledamot	2015
Åsa Widell	Ledamot	2015
Marita Sundberg	Suppleant	2015

h

Styrelsen har haft 8 protokollförda möten samt 2 extrastämmor. Extrastämmorna har hållits med anledning av ändring av stadgarna. Mellan mötena har styrelsen haft en kontinuerlig dialog via telefon och e-post.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Liselotte Herrlander, Herrlander revision AB

Valberedning

Marie Treslow och Annethe Larsson

Förvaltning

Akevo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Stockholm Rensnålen 3 har en tomtareal om 380 kvm.

Marken innehas med tomträtt till 2045-07-01.

Föreningens byggnader uppfördes under 1939, ombildning från hyresfastighet till bostadsrättsförening ägde rum 13 december 2001 då föreningen förvärvade fastigheten från Familjebostäder.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1939. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 1 stycken sexvåningshus med totalt 41 lägenheter. 39 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 (fr.o.m 2015) med hyresrätt. Till fastigheten hör också 2 lokaler med hyresrätt.

Lokalgästerna består av en frisör och ett bageri/café.

Den totala boytan uppgår till 1 691 kvm bostadsarea. Lokalytan är 157 kvm.

Lägenhetsfördelning:

33 stycken 1 rum och kök

8 stycken 2 rum och kök

2 stycken lokaler

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-26.

Nya årsredovisningsregler

Bokföringsnämnden har tagit fram ett nytt så kallat K-regelverk för upprättande av årsredovisning som alla föreningar måste följa från och med årsredovisningen 2014-12-31.

Vår förening har valt att följa K2, årsredovisning för minder ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1 samt BFNAR 2011:2)

Det som får störst konsekvens till följd av de nya reglerna, är att föreningen måste tillämpa rak avskrivningsplan vid avskrivning av byggnader. Avskrivningen ökar därmed markant vilket påverkar det redovisade resultatet enligt resultaträkningen.

De nya reglerna påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt och föreningen behöver inte höja årsavgifterna med anledning av detta.

h

I samband med de nya årsredovisningsreglerna har vi sett över avskrivningsplanen. Vi bedömer att byggnaden klarar 2 omfattande renoveringar efter 40 respektive 80 år. Mellan renoveringarna sker kontinuerligt underhåll enligt underhållsplan. Byggnadens nyttjandeperiod blir därför 120 år räknat från ombyggnadsåret 1980. Avskrivningen framgår av resultaträkningen och not till denna.

Det som i fortsättningen blir viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde. Kassaflödet skall räcka till det framtida underhållet och jämförs därmed med avsättningsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Man brukar säga att om föreningen har ett kassaflöde som överstiger avsättningsbehovet enligt underhållsplan har föreningen rätt nivå på årsavgiften.

Vår förening har ett kassaflöde på 255 kr/kvm under 2014 och budgeterat 210 kr/kvm för 2015. Avsättningen till underhållsplan är f.n. 56 kr/kvm. Vår förening har därmed en god och stabil ekonomi.

Under verksamhetsåret har totalt 5 överlåtelser och 1 upplåtelse genomförts i föreningen. Upplåtelsen genomfördes då föreningen sålde 1 st tidigare hyreslägenhet via Fastighetsbyrån. Tillträde ägde rum 2015-01-02 och syns i redovisningen först 2015.

2014 avslutades arbetet med fasadrenoveringen av sprickor kring fönster och balkonger med måleriarbeten och finish.

Då en av föreningens hyresgäster flyttade från fastigheten beslutade styrelsen att avyttra lägenheten och upplåta den som bostadsrätt. Överskottet från försäljningen kommer att användas till att amortera av föreningens lån.

Under året har styrelsen bytt städfirma med gott resultat. Firman genomförde en storstädning av trapphuset, hissen, tvättstuga och cykelförråd i december. I höstas hyrdes en container in och gemensam städning gjordes av vindskorridor och allmänna utrymmen och skräp och övergivna inventarier slängdes. Styrelsen planerar att genomföra en rensning även under 2015.

Framtida underhåll

Avslutande fas av byte av horisontella stammar i fastighetens bottenplan planeras att genomföras under sommaren 2015. Arbetet kommer främst att beröra bageriet, som kommer att behöva stänga verksamheten ett par veckor, och påverkan för de boende bedöms vara låg.

Maskinerna i tvättstugan börjar bli ålderstigna och kommer att bytas ut, helt eller delvis.

Hissen börjar också bli till åren, styrelsen kommer att undersöka kostnaden för ett byte. Servicebehovet för befintlig hiss kommer att avgöra när ett byte blir aktuellt.

En ny underhållsplan kommer att tas fram, eventuella andra åtgärder från denna kan då tillkomma.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 43 st. 6 överlåtelser har ägt rum under 2014. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

h

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.

Prisbasbeloppet år 2015 är 44.500 kr (år 2014, 44.400 kr) Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes inte under 2014. Årsavgiften är 585 kr/kvm.
Någon avgiftshöjning för 2015 är inte planerad.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	1 419	1 387	1 592	1 283	1 293
Årets resultat	-138	-164	253	-133	-145
Totalt eget kapital	23 127	23 265	23 429	23 176	21 614
Balansomslutning	28 296	28 579	28 626	29 033	27 474
Soliditet	81,7%	81,4%	81,8%	79,8%	78,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	24 777	25 257	24 978	24 313	24 477
Taxeringsv., byggnader och mark	34 563	34 563	34 563	34 563	34 563
Taxeringsvärde, byggnader	16 936	16 936	16 936	16 936	16 936
Årsavgift kr/kvm	585	582	585	577	570
Bankskuld	4 895	4 919	4 943	5 478	5 502
Bankskuld kr/kvm	3 029	3 044	3 059	3 390	3 405
Belåningsgrad	14%	14%	14%	16%	16%
Amortering under året	24	24	535	24	28
Räntekostnad, %	3,28%	3,39%	3,47%	3,48%	1,66%
Likvida medel	3 377	3 251	3 259	4 464	2 704
Likviditet	106%	791%	1392%	1210%	796%
Kassaflöde, kr/kvm	255	179	301	121	129
Avsättning yttre fond, kr/kvm	56	56	56	8	53

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = bankskuld/taxeringsvärde

Likviditet = likvida medel + kortfristiga fordringar/kortfristiga skulder

Kassaflöde = resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll/ kvm bostadsyta + lokalyta

Avsättning yttre fond, kr/kvm bostadsyta + lokalyta

Förslag till vinstdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 740 011
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-103 689
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	30 000
Årets resultat	-137 855
Till stämmans förfogande	-2 951 555

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-2 951 555
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 418 794	1 386 746
Summa rörelseintäkter		1 418 794	1 386 746
Rörelsekostnader			
Drift	2	-863 347	-870 073
Löpande underhåll	3	-67 960	-79 777
Periodiskt underhåll	4	-30 000	-143 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-479 588	-351 437
Summa rörelsekostnader		-1 440 895	-1 445 035
Rörelseresultat		-22 101	-58 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 149	61 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 903	-167 012
Summa finansiella poster		-115 754	-105 761
Resultat efter finansiella poster		-137 855	-164 050
Resultat före skatt		-137 855	-164 050
Årets resultat		-137 855	-164 050

6

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	24 777 020	25 256 608
Summa materiella anläggningstillgångar		24 777 020	25 256 608
Summa anläggningstillgångar		24 777 020	25 256 608
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		50	2 361
Övriga fordringar	7	67 464	525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	73 689	68 985
Summa kortfristiga fordringar		141 203	71 871
Kassa och bank		3 377 484	3 250 788
Summa omsättningstillgångar		3 518 687	3 322 659
SUMMA TILLGÅNGAR		28 295 707	28 579 267

h

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 187 650	25 187 650
Fond för yttre underhåll		890 708	857 078
Summa bundet eget kapital		26 078 358	26 044 728
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 813 701	-2 616 021
Årets resultat		-137 855	-164 050
Summa fritt eget kapital		-2 951 555	-2 780 071
Summa eget kapital		23 126 802	23 264 657
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		1 842 000	4 895 000
Summa långfristiga skulder		1 842 000	4 895 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 053 000	24 000
Leverantörsskulder		73 634	134 297
Skatteskulder		73 999	139 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	126 272	122 158
Summa kortfristiga skulder		3 326 905	419 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 295 707	28 579 267
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		5 600 000	5 600 000
		5 600 000	5 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga h

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Vissa benämningar i resultat och balansräkningen anpassats för att bättre beskriva postens innehåll.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en rak plan på 200 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år räknat från ombyggnadsåret 1980. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	120 år	linjär
Värdehöjande åtgärder	10-33 år	linjär

Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgar, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

w

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Hyra bostäder	144 587	123 495
Hyra lokaler	190 166	184 049
Årsavgift från bostadsrätter	945 141	940 354
Uppvärmning	6 911	6 915
Telia Internet/Kabel-TV	75 240	75 405
Gästlägenhet	13 200	13 000
Fastighetsskatt (lokal ej momspliktig)	15 950	15 584
Överlåtelse och pantförskrivelser	14 594	11 334
Övriga intäkter	13 005	16 610
Summa	1 418 794	1 386 746

Not 2 Drift

	2014	2013
El	27 965	39 931
Uppvärmning	250 315	272 246
Vatten och avlopp	52 241	50 339
Avfallshantering	26 127	28 544
Snörenhållning	0	2 500
Sotning	0	1 781
Hissbesiktning	2 223	2 102
Fastighetsförsäkring	41 029	23 964
Tomträttsavgäld	109 900	82 425
Kabel TV	10 884	10 885
Bredband	81 180	81 180
Fastighetsskötsel, städning	34 412	40 296
Serviceavtal	3 310	0
Fastighetsskatt	67 527	67 240
Övriga fastighetskostnader	5 610	0
Förbrukningsinventarier	2 589	1 699
Förbrukningsmaterial	7 101	7 344
Förhandlingsarvode	3 792	3 792
Konstaterade hyresförluster	0	18 539
Extern revisor	16 000	9 500
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	575	1 465
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	50 295	48 892
Konsultarvode	0	8 925
Administrativa kostnader	6 183	4 091
Medlemskap i branchorganisation	4 950	5 008
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	45 000	45 000
Sociala avgifter arvode	14 139	12 385
Summa	863 347	870 073

h

Not 3 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2014	2013
Uh/Rep Bostäder	7 036	0
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	11 724	0
Uh/Rep Installationer värme	0	29 493
Uh/Rep Installationer el	15 602	1 125
Uh/Rep Installationer övrigt	0	7 462
Uh/Rep Installationer hissar	24 598	19 996
Uh/Rep fastighet utvändigt	0	21 700
Försäkringsskador	9 000	0
Summa	67 960	79 776

Not 4 Periodiskt underhåll

Till periodiskt underhåll redovisas kostnader för underhåll som är planerat enligt föreningens underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2014	2013
Planerat underhåll huskroppen utvändigt, fasader	30 000	143 748
Summa	30 000	143 748

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2014	2013
Avskrivning byggnader	254 309	117 716
Avskrivning värdehöjande åtgärder	225 279	233 721
	479 588	351 437

Not 6 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	23 543 250	23 543 250
Ingående anskaffningsvärden värdehöjande åtgärder	4 244 545	3 521 015
Årets anskaffningar	0	516 660
Omklassificering från mask./inventarier	0	206 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 787 795	27 787 795
Ingående avskrivningar	-2 531 187	-2 179 750
Årets avskrivningar värdehöjande åtgärder	-225 279	-233 721
Årets avskrivningar byggnader	-254 309	-117 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 010 775	-2 531 187
Utgående redovisat värde	24 777 020	25 256 608
Bokfört värde byggnader	24 777 020	25 256 608
Bokfört värde mark	0	0
	24 777 020	25 256 608
Taxeringsvärde byggnader	16 936 000	16 936 000
Taxeringsvärde mark	17 627 000	17 627 000
	34 563 000	34 563 000

Fastighetsbeteckningar: Stockholm Rensnålen 3
Marken innehas med tomträtt.
Värdeår: 1939 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	67 464	525
Summa	67 464	525

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 496	37 075
Förutbetald Kabel-TV	2 718	2 721
Förutbetald tomträttsavgäld	27 475	27 475
Upplupna ränteintäkter	0	1 714
Summa	73 689	68 985

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 187 650	857 078	-2 616 021	-164 050
Disp. enl. stämmobeslut		-40 059	-123 991	164 050
Ianspråktagande år 2014 av yttre fond		-30 000	30 000	
Avsättning år 2014 yttre fond		103 689	-103 689	
Årets resultat				-137 855
Belopp vid årets utgång	25 187 650	890 708	-2 813 701	-137 855

Av medlemsinsatser utgör 19.758.720 insatser och 5.428.930 upplåtelseavgifter.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Nästa års amortering
SEB	3,11	2015-01-28	1 722 000	1 722 000
SEB	1,52	2015-03-17	1 331 000	1 331 000
SEB	1,35	2015-03-18	1 842 000	0
			4 895 000	3 053 000

Kortfristig del av långfristig skuld 3.053.000 kronor (24.000 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. (Amorterat 2015-01-02).

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 1.842.000 kronor (4.799.000 kronor).

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	0	3 892
Upplupen räntekostnad	6 371	7 104
Upplupen kostnad VA	0	3 965
Förutbetalda hyror och avgifter	106 151	95 697
Upplupet arvode extern revision	13 750	11 500
Summa	126 272	122 158

h

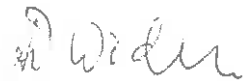
Stockholm 2015- 05 - 03



Henrik Hjorth



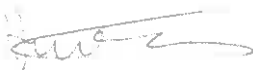
Henrik Kullander



Åsa Widell



Shores Hussein



Anna Sjöberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2015- 05 - 05



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rensnålen 3, org nr 769606-5445

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rensnålen 3 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 revisionsssed 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 Rensnålen 3 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

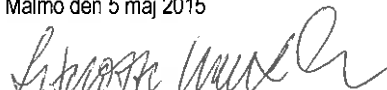
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5 maj 2015



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor