



ÅRSREDOVISNING 2014
Bostadsrättsföreningen Simba
769610-6504

Styrelsen för Brf Simba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket och Registreringsverket 2004.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 264:3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Föreningen förvärvade fastigheten 2010-03-10 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 59 bostadsrätter och sex hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kök, 37 kvm.
42 st	3 rum och kök, 69 kvm.
2 st	3 rum och kök, 64 kvm.

Total bostadsyta: 3803 kvm Total lokalyta: 110 kvm.

Dessutom en lokal vilken upplåtes med hyresrätt samt sex garage som hyrs ut till föreningens medlemmar. I fastighetens markplan (-1) finns två tvättstugor samt en föreningslokal.

Förtroendefunktioner

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-12 haft ett avhopp vilket marginellt förändrat styrelsens sammansättning. Eva Pettersson valde att lämna styrelsen vid årsskiftet 2014-2015. Peter Renlund (suppleant) har därefter, i Evas ställe, agerat beslutande i styrelsen.

Ordinarie

ordförande
avgång 2014-12-31

Suppleant

Revisorer

Ordinarie

Suppleant

Valberedning

sammankallande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2015 är:

förande
elseledamot
elsesuppleant
isor
revisorssuppleant
ankallande för valberedning

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.
Därutöver har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fönstebesiktning

Styrelsen lät under 2014 genomföra en garantibesiktning av fönsterinstallationen. Besiktningsman var Jens Berkler, Berkler Konsult Måleri & Fönster. Resultatet av besiktningen var relativt god, och de brister som boende anmält och som uppmärksammades under besiktningen ska vara åtgärdade.

Gruppanslutning

Årsstämman 2014 beslutade att föreningen skulle ingå ett gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget. Föreningen tecknade därför under hösten 2014 ett avtal med operatören i fråga, och tjänsten började levereras 1 november 2014. Avtalet är på två år.

Sophantering

Föreningen tog den nya soplösningen i bruk i juli 2014. Soplösningen består av två moloker varav en är avsedd för komposterbart avfall och en avsedd för ordinär hushållsfraktion.

Fasadunderhåll

Något försenat genomfördes tvättning och algbehandling av plåtfasad på fastighetens norra sida, och tvättning liksom ommålning av betongstomme vid balkonger. Arbetet slutfördes i november 2014.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Styrelsen beslutade under 2014 att avsluta samarbetet med ISS Facility Services AB. Ny ekonomisk och teknisk förvaltare från och med 1 januari 2015 är Storholmen Förvaltning AB.

Systematiskt brandskyddsarbete

För att uppfylla 2 kap. 2 § Lag (2003:778) om skydd mot olyckor och Statens räddningsverks allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete (SRVFS 2004:3) är fastighetsägare och nyttjanderättshavare till byggnader och anläggningar skyldiga att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra och begränsa skadorna till följd av brand. Styrelsen har därför, tillsammans med Utvägen AB inlett en översyn av föreningens systematiska brandskyddsarbete. Utvägen AB har under december 2014 genomfört en brandbesiktning av fastigheten. Vissa åtgärder är att vänta.

Värmesystem

Enligt den av årstämman beslutade underhållsplanen skulle visst underhåll av värmesystemet utföras under 2014, men efter konsultationen av VVS-specialist beslutade styrelsen att skjuta på de aktiviteter som finns angivna i planen för 2014, och i stället utföra de samtidigt med de aktiviteter som skall utföras under 2015 för att inte i onödan slita på värmesystemet. Beredelsearbete pågår, och arbetet förväntas påbörjas i augusti 2015.

Markarbete

Under vintern/våren 2015 kommer markarbete att utföras på fastighetens norra sida för att korrigera asfaltens fallriktning. Samtidigt kommer en del av dagvattenavrinningsystemet att bytas ut, då ett läckage underminerar asfaltbeläggningen. Vidare ses fasadsockeln över i samband med detta markarbete. Projektledare är Olle Sahlén, Olle Sahléns Bygg & Projektledning AB och markentreprenör är Pilbäck Mark & Anläggning AB.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 12 st överlåtelser skett.

Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs sedan 1 juli 2014 "skäl". Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 89 (84) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel, under 2014, har ISS Facility Services för. I huvudsak har föreningens mark och trädgårdsytor skötts om av medlemmarna under försommarens städdag.

Föreningen tecknade under hösten 2014 avtal med Allgranth Fastighets AB för snöskottning och andra vinterarbeten. Snöskottning på tak har fortsatt, vid behov, utförts av MZ Plåt AB.

Städning av allmänna utrymmen har ombesörjs av StädFén AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Årsavgifter

Under 2015 kommer avtalsenliga hyreshöjningar att ske gällande föreningens hyresrätter.

Inga avgiftsförändringar planeras gällande bostadsrätterna.

Föreningsfrågor

Föreningens hemsida hittar du på www.brfsimba.se, och här ser vi till att informationen är så uppdaterad som möjligt.

Föreningens brevlåda finns i entrén där även förslag och synpunkter kan lämnas. Lämna alltid namn och lägenhetsnummer, anonyma meddelanden åker i papperskorgen.

Under 2014 ordnade styrelsen städdagar under försommaren och på hösten då gemensamma utrymmen gicks igenom och städades ur. Herrelösa cyklar omhändertogs.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 547	2 532	2 534	2 502
Resultat efter finansiella poster	-460	-15	287	-24
Reservering yttre reparationsfond	118	118	118	118
Saldo yttre reparationsfond	472	354	236	118
Lån per kvm yta	4 555	4 588	5 049	4 733
Kassalikviditet (%)	106	168	215	313
Soliditet (%)	80	80	78	79
Hyra hyresrätter kronor/kvm	1 156	1 192	1 135	1 108
Årsavgifter bostäder kronor/kvm	595	594	595	571

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-262 222
årets förlust	-460 409
	-722 631
behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsätts	161 922
i ny räkning överföres	-884 553
	-722 631

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 547 096	2 532 023
Övriga rörelseintäkter		38 458	22 694
Summa rörelseintäkter		2 585 554	2 554 717
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 611 215	-1 495 873
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-200 938	-209 949
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-641 092	-243 748
Summa rörelsekostnader		-2 453 245	-1 949 570
Rörelseresultat		132 309	605 147
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177	12 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 895	-633 255
Summa finansiella poster		-592 718	-620 469
Resultat efter finansiella poster		-460 409	-15 322
Resultat före skatt		-460 409	-15 322
Årets resultat		-460 409	-15 322

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	87 996 308	88 628 984
Inventarier, verktyg och installationer	7	244 059	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 240 367	88 628 984
Summa anläggningstillgångar		88 240 367	88 628 984
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 658	2 726
Övriga fordringar	8	304 214	524 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	11 090	10 584
Summa kortfristiga fordringar		318 962	538 008
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		225 260	29 021
Summa omsättningstillgångar		544 222	567 029
SUMMA TILLGÅNGAR		88 784 589	89 196 013

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 145 500	68 145 500
Upplåtelseavgifter		3 011 143	3 011 143
Yttre reparationsfond		515 991	354 069
Summa bundet eget kapital		71 672 634	71 510 712
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-262 222	-84 977
Årets resultat		-460 409	-15 322
Summa fritt eget kapital		-722 631	-100 299
Summa eget kapital		70 950 003	71 410 413
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 322 500	17 447 625
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		56 014	9 537
Skatteskulder		0	10 588
Övriga skulder	12	0	2 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	456 072	315 719
Summa kortfristiga skulder		512 086	337 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 784 589	89 196 013
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		27 294 000	27 294 000
Summa ställda säkerheter		27 294 000	27 294 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	293 586	302 732
Hysesintäkter lokaler	61 736	61 772
Hysesintäkter garage och p-platser	46 800	50 050
Årsavgifter bostäder	2 113 344	2 106 979
Fastighetskatt	11 740	11 740
Kabel-TV / Internet	19 470	0
Hysesbortfall ./.	0	-1 670
Debiterade avgifter	420	420
Övriga ersättningar och intäkter	8 693	6 473
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	29 765	16 221
	2 585 554	2 554 717

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	145 634	165 283
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	280 495	158 162
	426 129	323 445

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	254 368	267 220
Besiktning / Serviceavtal	14 921	0
Yttre skötsel / Snöröjning	13 668	36 046
Fastighetsel	58 997	61 139
Uppvärmning	443 509	472 264
Vatten	203 518	155 561
Sophämtning	43 710	32 143
Fastighetsförsäkring	41 016	37 960
Hyressättningsavgift	3 834	3 000
Kabel-TV / Internet	16 700	16 705
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	90 845	90 390
	1 185 086	1 172 428

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	71 777	37 035
Styrelsearvode	88 800	88 800
Revisionsarvode	1 000	6 300
Sociala avgifter	32 150	31 346
Övriga externa tjänster/kostnader	7 211	46 468
	200 938	209 949

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 299 990	56 266 990
Nyanskaffningar	2 787 666	2 787 666
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 087 656	59 054 656
Ingående avskrivningar	-723 282	-479 534
Årets avskrivningar	-632 676	-243 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 355 958	-723 282
Utgående redovisat värde	57 731 698	58 331 374
Taxeringsvärden byggnader	30 756 000	30 756 000
Taxeringsvärden mark	23 218 000	23 218 000
	53 974 000	53 974 000
Bokfört värde byggnader	60 486 364	58 331 374
Bokfört värde mark	30 297 610	30 297 610
	90 783 974	88 628 984

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Inköp	252 475	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 475	0
Årets avskrivningar	-8 416	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 416	0
Utgående redovisat värde	244 059	0

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	6	4 106
Skattefordringar	6 087	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	298 121	520 592
	304 214	524 698

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 920	6 409
Förutbetald kabel-TV	4 170	4 175
	11 090	10 584

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 145 500	3 011 143	354 069	-84 976	-15 322
Disposition av föregående års resultat:			161 922	-177 244	15 322
Årets resultat					-460 409
Belopp vid årets utgång	68 145 500	3 011 143	515 991	-262 220	-460 409

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 161 922/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Länsförsäkringar	4,10 %	2015-03-30	6 823 500	6 823 500
Länsförsäkringar	2,90 %	2016-03-30	6 596 000	6 721 125
Länsförsäkringar	3,070 %	rörligt	3 903 000	3 903 000
			17 322 500	17 447 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 628 625 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	0	1 590
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	541
	0	2 131

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	79 085	63 243
Upplupna sociala avgifter	28 500	20 500
Upplupna räntekostnader	49 239	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	212 053	152 169
Upplupna uppvärmningskostnader	66 555	62 290
Upplupna elavgifter	4 992	6 037
Upplupna reparationer och underhåll	9 647	5 480
Beräknat arvode för revision	6 000	6 000
	456 071	315 719

Min revisionsberättelse har lämnats .

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Simba i Nacka kommun – den 11 maj 2015.
Org. Nr 769610-6504**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Simba, Nacka kommun för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har planerats och genomförts för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen, samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Vid min granskning av protokoll från de styrelsemöten som genomförts under verksamhetsåret, framgår hur styrelsen arbetat, hanterat ärenden och tagit beslut.

Som föreningens revisor har jag inga anmärkningar på någon del av årsredovisningen. Den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 23 mars 2015



Bruno Boström
Revisor