

ÅRSREDOVISNING

för

BRF PATERNOSTER

Org. nr. 769616-4784

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÅKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

Brf Paternoster
769616-4784

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2007-04-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-19 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Måseskär 1
Adress: Paternostervägen 24-40

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2014

Ordinarie:

Leif Ericsson	Ordförande
Thua Johem	Kassör
Eva Arvedsson	Sekreterare
Nils Waldermarson	Ledamot
Johan Persson	Ledamot

Suppleanter:

Linda Lampèn
Samuel Ellemark

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2014

Ordinarie:

Leif Ericsson	Ordförande
Simon Magnusson	Kassör
Eva Arvedsson	Sekreterare
Nils Waldermarson	Ledamot
Pär Fjällström	Ledamot

Suppleanter:

Linda Lampèn
Martina Sundberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Feiff Revision & Redovisning
Stefan Larsson Auktoriserad revisor

Internrevisor

Gunilla Göransson

Valberedning

Rita Lifbom Sammankallande
Ewa Holuj

Brf Paternoster
769616-4784

Ordinarie föreningsstämman hölls den 2 juni 2014.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten varav 6 fram till ordinarie stämma 2/6 och 6 möten efter 2/6 2014. Däremellan har beslut fattats via mejlkontakt i enskilda frågor, främst ansökningar om in- och utträde ur föreningen pga. överlåtelser. Besluten har protokollförts på nästkommande styrelsemöte.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Måseskär 1

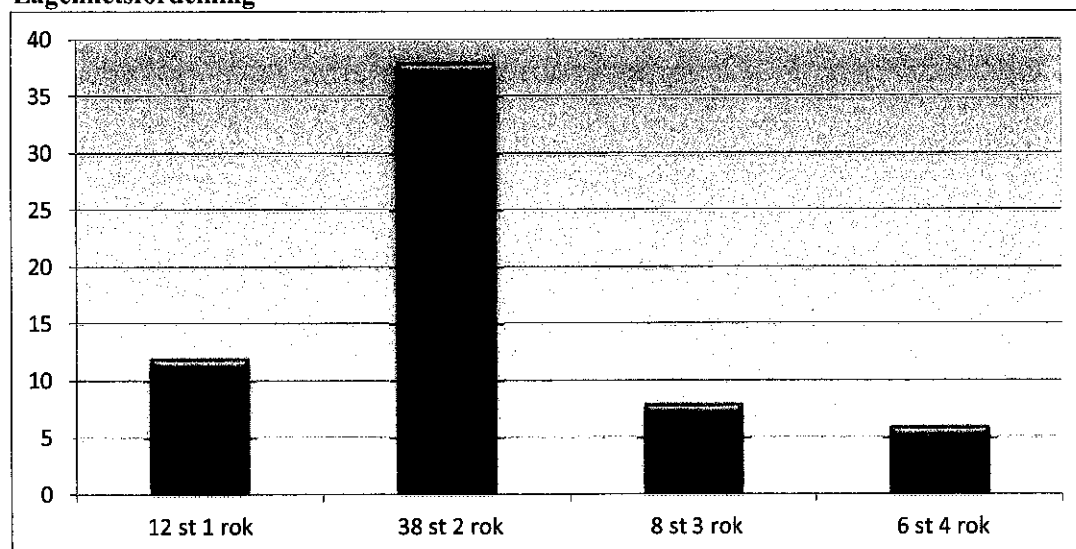
Nybyggnadsår och värdeår är 1952.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	57 010 000	57 010 000
Varav byggnader:	31 059 000	31 059 000
Varav mark:	25 951 000	25 951 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet består av 64 lägenheter varav 57 bostadsrätter och 7 hyresrätter. Föreningen har 23 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning



Total yta 4 144 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen sköts av AB Energibevakning.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Brf Paternoster
769616-4784

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Energi bevakning
Städning	Städpoolen AB
Snöröjning	AB Energi bevakning
Takskottning	Alex byggställningar
Kabel-TV/Bredband	Com hem/Stokab/HI3G Access
El	Fortum
Parkeringsbevakning	Q-park
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/Liselotte Lööf
Ventilation	Franska Bukten
Portlåssystem	Scneider/Telia
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter (eftersom avskrivningskostnaderna har ökat markant). Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

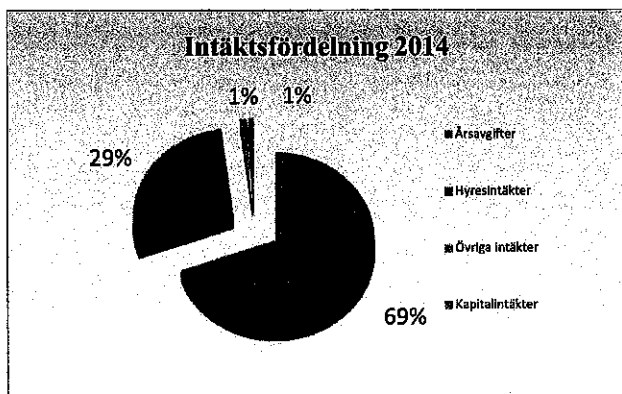
Driftkostnader är kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas enligt stadgarna och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

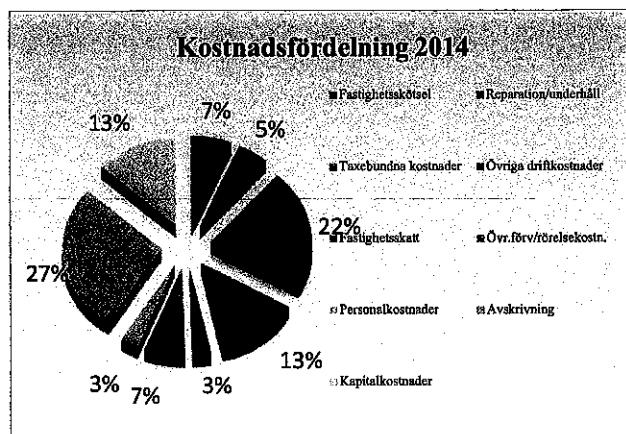
I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	2 309 598	2 319 002
Driftkostnader	-1 783 787	-1 353 512
Kapitalkostnader	-404 252	-423 061
Slitagekostnader	-171 030	-171 030
	-49 471	371 399



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 619
Hyresintäkter	665
Övriga intäkter	25
Kapitalintäkter	20
Summa	2 329

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	204
Reparation/underhåll	155
Taxebundna kostnader	691
Övriga driftkostnader	418
Fastighetsskatt	93
Övr.förv/rörelsekostn.	206
Personalkostnader	94
Avskrivning	866
Kapitalkostnader	424
Summa	3 153



Väsentliga händelser under året och utförda underhållsarbeten

De tre nya lägenheterna i suterrängplanet på hus 24-32 har blivit färdigbyggda och har sålts via mäklare. Föreningen kompenseras för förseningen av bygget.

Bergvärmearläggningen som dragits med vissa problem blev under sommaren ombyggd på leverantörens bekostnad. Kapaciteten och kvaliteten har förbättrats.

Ventilationssystemets fläktar har rengjorts och justerats. Avtal är tecknat för regelbunden tillsyn och service.

Städning av gemensamma utrymmen och av utemiljön genomfördes av medlemmar i maj och november.

Efterfrågan på föreningens P-platser har ökat och styrelsen har därför sagt upp de platser som upplåtits till personer som inte är medlemmar eller hyresgäster i föreningen, med undantag för en plats för bilpoolen Sunfleet. Därmed är kön för 2014 borta i april 2015.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till T&T Förvaltnings AB.

Föreningen har lämnat intresseföreningen Fastighetsägarna Stockholm och i stället blivit medlem i intresseföreningen Bostadsrätterna.

Brf Paternoster
769616-4784

Vid inbrott i föreningskontoret stals datorutrustningen. Ombyggnad av föreningskontoret har påbörjats.

Fönster har bytts i lokalen mot gaveln/baksidan nr 24.

Medlemsinformation

Under året har 9 (f.å 12) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 105. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 310	2 319	2 303
Resultat efter fin. poster, tkr	-824	-101	-464
Balansomslutning, tkr	72 308	73 147	73 423
Soliditet, %	80%	80%	80%
Kassalikviditet, %	300%	328%	255%
Årsavgift, kr/kvm boyta	451	451	451
Lån, kr/kvm boyta	3 898	3 898	3 898
Ränta, kr/kvm boyta	118	125	156

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-2 137 838
årets förlust	-823 678
	<hr/>
	-2 961 516
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	171 030
från fond för yttre underhåll ianspråktagas	-79 578
i ny räkning överföres	-3 052 968
	<hr/>
	-2 961 516

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

Brf Paternoster
769616-4784

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	2 284 254	2 287 242
Övriga rörelseintäkter	2	25 344	31 760
Summa rörelseintäkter mm		2 309 598	2 319 002
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-204 213	-253 324
Reparationer	4	-75 713	-120 884
Underhåll	5	-79 578	-12 534
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-691 349	-556 844
Övriga driftkostnader	7	-418 184	-421 034
Fastighetsskatt	8	-93 413	-93 910
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-206 428	-164 284
Personalkostnader	10	-94 488	-58 730
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-865 659	-315 498
Summa rörelsekostnader		-2 729 024	-1 997 042
Finansiella poster			
Ränteintäkter		19 774	26 745
Räntekostnader		-424 026	-449 806
Resultat efter finansiella poster		-823 678	-101 101
Årets resultat		-823 678	-101 101



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,1%	0,2%
Inventarier	4%	4%
Maskiner	4%	4%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 619 064	1 619 064
	Hysesintäkter bostäder	436 212	426 024
	Hysesintäkter lokaler	135 404	149 528
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	93 574	92 626
		2 284 254	2 287 242

Brf Paternoster
769616-4784

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Fastighetsskatt	5 061	5 005
	Överlåtelse- & pantavgifter	16 815	23 782
	Fakturerade kostnader	1 020	0
	Försäkringsersättning	0	1 773
	Övriga intäkter	2 448	1 200
		25 344	31 760
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	42 866	56 125
	Städ	69 069	69 353
	Trädgårdsskötsel	0	12 688
	Besiktningkostnader	2 976	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	42 710	115 158
	Förbrukningsmaterial	46 592	0
		204 213	253 324
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	19 427	0
	Reparation tvättstuga	10 262	0
	Reparation lokaler	13 226	0
	Reparation installationer	19 993	0
	Reparation värmeinstallationer	9 779	0
	Reparation markanläggningar	3 026	0
	Tvättstuga	0	16 103
	Reparationer övrigt	0	104 781
		75 713	120 884
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll gemens. utrymme	14 404	0
	Underhåll installationer	55 130	0
	Underhåll av markytor	10 044	0
	Övrigt underhåll	0	12 534
		79 578	12 534
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	542 211	425 982
	Vatten	55 479	64 801
	Sophämtning	93 659	66 061
		691 349	556 844
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	51 125	45 454
	Självrisk/Skador	19 950	0
	Tomträttsavgäld	298 500	298 500
	Tv/Bredband	48 609	42 159
	Övrigt	0	34 921
		418 184	421 034

Brf Paternoster
769616-4784

Not 8	Fastighetsskatt	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	73 313	73 810
	Fastighetsskatt lokaler	20 100	20 100
		93 413	93 910
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Förbrukningsinventarier	6 496	0
	Telekommunikation	11 471	0
	Panter & Upplåtelser	22 063	23 344
	Revisionsarvode	9 150	10 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	80 143	118 199
	Konsultarvoden	33 955	0
	Medlemsavgift organisationer	7 073	0
	Övriga omkostnader	36 077	12 741
		206 428	164 284
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
	<i>Feiff Revision & Redovisning</i>		
	Revisionsuppdrag	9 150	10 000
		9 150	10 000

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	66 125	45 320
	Arbetsgivaravgifter	28 363	13 410
		94 488	58 730
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Brf Paternoster
769616-4784

Not 11 Byggnader och mark	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	69 160 147	69 160 147
Årets anskaffningsvärde	21 035	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 181 182	69 160 147
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-544 677	-348 217
Årets avskrivningar	-746 621	-196 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 291 298	-544 677
Utgående planenligt restvärde	67 889 884	68 615 470
Taxeringsvärden byggnader	31 059 000	31 059 000
Taxeringsvärden mark	25 951 000	25 951 000
	57 010 000	57 010 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 975 932	2 975 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 975 932	2 975 932
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-399 924	-280 886
Årets avskrivningar enligt plan	-119 038	-119 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-518 962	-399 924
Utgående planenligt restvärde	2 456 970	2 576 008
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	6 141	10 161
Försäkring	53 191	46 188
Förvaltningsarvode	25 158	26 352
Tomträttsavgäld	74 625	74 625
El	0	100 833
	159 115	258 159

Brf Paternoster
769616-4784

Not 14 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-823 678	-101 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	865 659	315 498
förändringar av rörelsekapital	41 981	214 397
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 470	-133 011
Förändring av kortfristiga skulder	52 981	-175 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 493	-94 573
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 222	-66 213
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 222	-66 213
Finansieringsverksamheten		
Insatser & upplåtelser	-67 991	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 991	0
Årets kassaflöde	-12 720	-160 786
Likvida medel vid årets början	1 516 369	1 677 156
Likvida medel vid årets slut	1 503 649	1 516 370

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	55 402 155	0	55 402 155
Upplåtelseavgifter	4 662 615	-67 991	4 594 624
Fond för yttre underhåll	473 166	171 030 *	644 196
Balanserat resultat	-1 865 706	-272 132	-2 137 838
Resultat föregående år	-101 102	101 102	0
Årets resultat	0	-823 678	-823 678

* Avsättning enligt stämmobeslut
171 030
171 030

Not 16 Skulder till kreditinstitut	2014	2013		
Bank	%-sats	Villkorsändring		
SEB	1,30%	2015-03-18	9 000 000	9 000 000
SEB	4,26%	2020-06-28	5 000 000	5 000 000
			14 000 000	14 000 000

Brf Paternoster
769616-4784

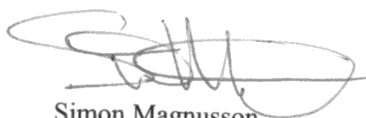
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	172 715	132 491
Räntekostnader	0	3 748
Styrelsearvode	50 000	24 815
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	15 500	0
Snöröjning/Halkbekämpning	6 854	0
Revisionsarvode	13 000	15 189
El	120 000	123 287
Fastighetsskötsel	0	3 723
Övrigt	6 334	974
	384 403	304 227

Stockholm den 17/4 2015



Leif Ericsson
Ordförande



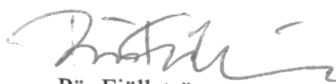
Simon Magnusson
Kassör



Eva Arvedsson
Sekreterare



Nils Waldemarson
Ledamot



Pär Fjällström
Ledamot

vär

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2015



Stefan Larsson
Auktoriserad revisor



Gunilla Göransson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Paternoster
Org.nr 769616-4784

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paternoster för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

S .

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Paternoster för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

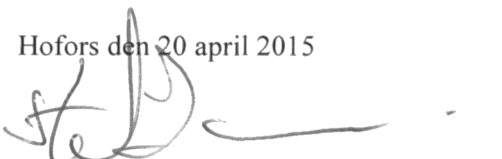
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hofors den 20 april 2015



Stefan Larsson
Auktoriserad revisor



Gunilla Göransson