

Bostadsrättsföreningen Cepheus

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för BRF Cepheus får härmed avge
årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Redovisningens innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 - 7
Tilläggsupplysningar	8 - 11

Om inget annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Cepheus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, föreningens 32:a verksamhetsår.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Beth von Schreeb	Ordförande
Ingmar Lönngren	Ledamot
Camilla Dahlin Andersson	Ledamot
Karl Göran Sörnäs	Suppleant
Christian Carlström	Suppleant

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Huvudansvarig revisor
Perry Göransson	Ordinarie
Margaretha Glock	Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 20 maj 2014.

Av föreningens 67 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 lägenheter och 20 lokaler. Ytterligare 5 lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är medlem i Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC, Fastighetsägarna Stockholm AB samt Samverkan för Gamla Stan.

Arvoden har utgått till styrelsen med 1 basbelopp och till internrevisorn med 4 000:-.

Förvaltningen

Savills Förvaltning AB sköter såväl kameral som teknisk förvaltning. För gårdens skötsel har, förutom medlemmarnas egna insatser, PB Mark & Miljö AB anlåtats. Åkerlunds Fastighetservice AB har ansvarat för fastighetsskötseln. Active Clean AB utför trappstädningen.

För jourtjänsten under kvällar och helger har anlåtats Jourmontör Securitas Sverige AB.

Under 2014 har föreningen investerat i en fjärrvärmecentral för Köpmangatan 9. Under 2015 kommer återstående två fjärrvärmecentraler installeras.

Ett nytt kodlåssystem har beställts, installerats och driftsatts med låsbrickor. Entreprenör är Låssnabben.

Föreningen genomför en genomgående renovering av samtliga fönster 2014 och 2015. Första fasen inleddes hösten 2014 och fas två och tre förväntas avslutas vår samt höst 2015.

Från 1 april 2015 inkluderar föreningen bredband från ComHem i avgiften för alla bostadsrättslägenheter.

Förvaltningen (fortsätter)

Utöver ovan nämnda insatser har mindre underhållsarbeten genomförts fortlöpande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 107 600 000 kronor varav 91 000 000 kronor avser bostäder och 16 600 000 kronor avser lokaler.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	År 2014	År 2013	År 2012	År 2011	År 2010
RESULTATRÄKNING					
Nettoomsättning	3 976	3 876	3 813	3 626	3 459
Driftskostnader	-1 389	-1 432	-174	-1 676	-2 174
Reparationer och underhåll	-1 490	-440	-690	-458	-511
Fastighetsskatt, övriga kostnader	-971	-798	-2 336	-774	-672
Rörelseresultat före avskrivningar och finansie	126	1 206	614	718	102
Resultat efter finansiella poster	-114	619	-3	9	-407
BALANSRÄKNING					
Anläggningstillgångar	11 855	11 882	11 731	11 987	12 250
Omsättningstillgångar	1 645	2 081	1 315	850	745
Summa tillgångar	13 499	13 962	13 045	12 837	12 995
Eget kapital	2 079	2 193	1 574	1 577	1 475
Långfristiga skulder	10 628	10 435	10 435	10 435	10 435
Kortfristiga skulder, avsättningar mm	792	1 335	1 037	825	1 086
Summa Eget kapital och skulder	13 499	13 962	13 045	12 837	12 995
NYCKELTAL (KR/ÅR)					
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	718	718	718	685	650
Hysesintäkt lokal / kvm lokalyta	2 032	1 911	1 797	1 740	1 695
Långfristiga skulder / kvm bostadsrätt	3 228	3 170	3 170	3 170	3 170
Långfristiga skulder / kvm totalyta	2 600	2 553	2 553	2 553	2 553
Driftskostnader / kvm totalyta	340	350	425	410	532
Soliditet (%)	15	16	12	12	11

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under noll vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

PROGNOS ÖVER KASSAFLÖDE (TKR)

Nedanstående tabell visar en prognos över beräknat kassaflöde för de kommande fem åren.

Historiskt har kassaflödet, och delvis även resultatet, rört sig främst beroende på tre parametrar: elpriset som haft märkbar inverkan på uppvärmningskostnaden, snöskottningskostnad samt vissa toppar i underhållsinvesteringar. Eftersom föreningen under 2015 möjliggör fjärrvärme förväntas uppvärmningskostnaden vara förhållandevis stabil från 2016 och framöver. De löpande kostnaderna bör därför bli mer stabila från 2016 jämfört med historiken.

Under åren 2014 och 2015 görs förhållandevis stora underhållsaktiviteter vad gäller fönsterrenovering samt installation av fjärrvärme. Åren därefter väntas kassaflödet återgå till historiskt normal nivå. Beloppen är uttryckta i tusental kronor.

	År 2015	År 2016	År 2017	År 2018	År 2019
Nettoomsättning	4 056	4 137	4 220	4 304	4 390
Driftskostnader	-1 417	-1 445	-1 474	-1 504	-1 534
Fastighetsskatt, övriga kostnader	-830	-847	-864	-881	-899
Löpande underhåll	-531	-542	-552	-564	-575
Rörelsekostnader exkl avskrivningar och periodiskt underhåll	1 278	1 303	1 329	1 356	1 383
Räntekostnader	-220	-240	-250	-250	-250
Medel kvar för periodiskt underhåll och tillkommande utgifter / investeringar	1 058	1 063	1 079	1 106	1 133
Periodiskt underhåll	-1 950	-500	-630	-615	-531
Årets kassaflöde	-892	563	449	491	602

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-9 028 843
Årets resultat	-113 786
Kronor	-9 142 629

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning

Överförs till yttre fond	322 800
Att i ny räkning överföres	-9 465 429
Kronor	-9 142 629

Beträffande föreningens verksamhet i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, samt tillhörande kommentarer.

RESULTATRÄKNING	NOT	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 918 001	3 831 241
Övriga rörelseintäkter		58 461	44 623
Summa rörelseintäkter		3 976 462	3 875 864
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-3 128 917	-2 245 668
Övriga externa kostnader		-447 304	-424 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-273 978	-256 512
Summa rörelsekostnader		-3 850 200	-2 926 394
RÖRELSERESULTAT		126 262	949 470
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	194	684
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-240 241	-330 902
Summa finansiella poster		-240 047	-330 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-113 786	619 252
ÅRETS RESULTAT		<u>-113 786</u>	<u>619 252</u>

BALANSRÄKNING	NOT	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		11 652 380	11 691 683
Maskiner och inventarier		166 376	19 959
Pågående arbete		32 250	166 376
Summa materiella anläggningstillgångar		11 851 005	11 878 018
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Övriga långfristiga fordringar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 854 505	11 881 518
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		188	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	117 964	130 764
Summa kortfristiga fordringar		118 152	130 764
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 526 629	1 950 162
Summa kassa och bank		1 526 629	1 950 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 644 781	2 080 926
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 499 286</u>	<u>13 962 444</u>

BALANSRÄKNING	NOT	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		6 179 112	6 179 112
Upplåterlseavgifter & kapitaltillskott		2 627 731	2 627 731
Fond för yttre underhåll		2 409 323	2 086 523
B.A Danellii fond		5 450	5 450
Summa bundet eget kapital		11 221 616	10 898 816
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-9 028 843	-9 325 295
Årets resultat		-113 786	619 252
Summa fritt eget kapital		-9 142 629	-8 706 043
SUMMA EGET KAPITAL		2 078 987	2 192 773
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 310 000	10 310 000
Övriga skulder		317 829	125 096
Summa långfristiga skulder		10 627 829	10 435 096
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		252 150	598 239
Övriga skulder		2 063	125 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	538 257	610 607
Summa kortfristiga skulder		792 470	1 334 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 499 286</u>	<u>13 962 444</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		10 859 800	10 859 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 för mindre ekonomiska föreningar.

Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där ej annat anges i efterföljande noteringar.

Intäktsredovisning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:
Hysesintäkterna redovisas i den period som uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader samt om- och tillbyggnader avskrivs med 1%.
Stamreovering avskrivs med 2,5%.

Maskiner och inventarier avskrivs med en procentsats motsvarande 20% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och Bokföringsnämndens allmänna råd. I resultatdispositionen framgår att avsättning görs med f.n. 322.800 kr/år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur det egna kapitalet vid årets slut förhåller sig till balansomslutningen.

Not 2 Årsavgifter, hyror mm	År 2014-12-31	År 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	2 363 585	2 363 584
Hyror bostäder	164 160	158 880
Hyror lokaler momspliktiga	131 635	1 184 717
Hyror lokaler momsfria	1 249 871	115 060
P-platser momsfria	8 750	9 000
Övriga inäkter	58 461	44 623
	<u>3 976 462</u>	<u>3 875 864</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Driftkostnader	År 2014-12-31	År 2013-12-31
Driftkostnader	1 389 275	1 431 861
Reparationer och underhåll	1 489 669	439 798
Fastighetsskatt	249 973	249 490
	<u>3 128 917</u>	<u>2 121 149</u>
Not 4 Övriga ränteintäkter	År 2014-12-31	År 2013-12-31
Övriga ränteintäkter	194	684
	<u>194</u>	<u>684</u>
Not 5 Finansiella poster	År 2014-12-31	År 2013-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-240 227	-330 902
Räntekostnader ej avdragsgilla	-14	-
	<u>-240 241</u>	<u>-330 902</u>
Not 6 Byggnader	År 2014-12-31	År 2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 771 935	12 530 870
Årets anskaffningar	214 715	241 065
Utgående anskaffningsvärde	<u>12 986 650</u>	<u>12 771 935</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 409 461	-7 172 909
Årets avskrivningar	-254 018	-236 552
Utgående avskrivningar	<u>-7 663 479</u>	<u>-7 409 461</u>
Utgående planenligt restvärde	5 323 171	5 362 474
Taxeringsvärdet byggnad	49 600 000	49 600 000
Mark	År 2014-12-31	År 2013-12-31
Anskaffningsvärde	6 329 209	6 329 209
Årets anskaffningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>6 329 209</u>	<u>6 329 209</u>
Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
Maskiner och inventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	214 209	214 209
Anskaffningar under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>214 209</u>	<u>214 209</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-194 249	-174 289
Årets avskrivningar	-19 960	-19 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-214 209</u>	<u>-194 249</u>
Utgående redovisat värde	0	19 960

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar	År 2014-12-31	År 2013-12-31
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

Not 8 Förutbet.kost och uppl. Intäkt.	År 2014-12-31	År 2013-12-31
Förvaltningsarvode	61 361	57 788
Försäkring	34 888	38 087
Snöskott.avtal	-	13 392
Kabel-TV	21 715	21 497
	<u>117 964</u>	<u>130 764</u>

Not 9 Förändring i eget kapital

	Inbetalda insater	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
		Upplåtelse- avgift	B.A Danills fond	Fond för yttre rep	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 179 112	2 627 731	5 450	2 086 523	-9 325 295	619 252
Resultatdisp. enl. föreningsstämman	-	-	-	-	619 252	-619 252
Avsättning yttre fond	-	-	-	322 800	-322 800	-
Årets resultat	-	-	-	-	-	-113 786
Eget kapital 2014-12-31	6 179 112	2 627 731	5 450	2 409 323	-9 028 843	-113 786

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

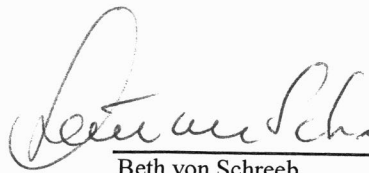
	År 2014-12-31	År 2013-12-31
	Ränta per	Villkorsändring
	2014-12-31	
Skulder till kreditinstitut	1,704%	3 100 000 2015-02-28 3 100 000
Skulder till kreditinstitut	2,066%	7 210 000 2015-01-28 7 210 000
Lån från medlemmar		125 096 125 096
	<u>10 435 096</u>	<u>10 435 096</u>

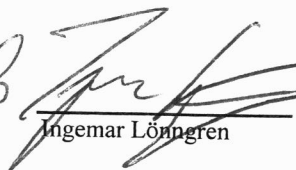
Not 11 Upplupna kostnad. & förutbet intäkt.

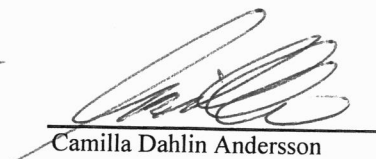
	År 2014-12-31	År 2013-12-31
Förskottshyror	276 176	383 929
Upplupna räntekostnader	-	66 138
Övriga interimskulder	262 081	160 540
	<u>538 257</u>	<u>610 607</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Stockholm 2015-⁰⁵⁻¹⁰.....



Beth von Schreeb

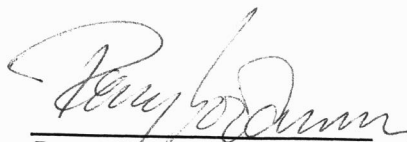

Ingemar Lönngrén


Camilla Dahlin Andersson

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits.

Stockholm 2015 - ⁰⁵..... - ¹¹.....


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Perry Göransson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cepheus, org. nr 716417-9199

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cepheus 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cepheus 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

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

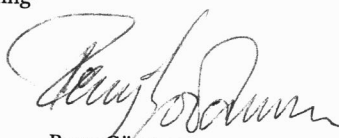
Uttalanden

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

Stockholm den 2015-05-11


Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor


Perry Göransson