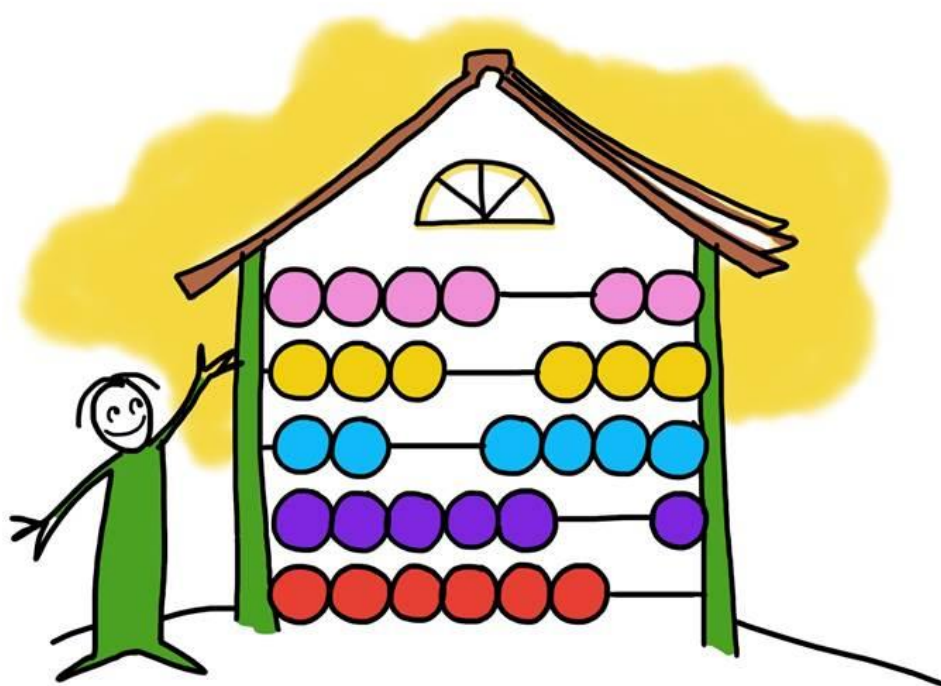


# ÅRSREDOVISNING 2014

BRF Slalombacken



<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Verksamhet	1
Fastighetsuppgifter	1
Medlemsinformation	1
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	3
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
<b>Ekonomi</b>	<b>8</b>
Resultaträkning	8
Tillgångar	9
Eget kapital och skulder	10
Tilläggsupplysningar	11
Noter	12
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>14</b>

Styrelsen för BRF SLALOMBACKEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hur upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

### Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Slalombacken 1
Adress	Skidvägen 12-16 Skridskovägen 10-28 Slalomvägen 18-46
Antal lägenheter	170 st
Varav bostadsrätter	135 st (per den 31 december 2014)
Bostadsrättslokaler	1 st
Total bostadsyta	9 233 kvm

BRF Slalombacken förvärvade den 30 september 2008 fastigheten Slalombacken 1 med tomträtt av Familjebostäder. 2014 är således det sjätte hela kalenderår då föreningen har varit verksam i egenskap av ägare till tomträtten.

### Medlemsinformation

#### *Årstämma*

Under 2014 hölls ordinarie föreningsstämma i Brf Slalombacken den 19 maj varvid följande styrelse valdes:

Kim Broomé	ledamot	
Kristian Holstein	ledamot, kassör	
Jonas Hugosson	ledamot	
Katarina Hultqvist	ledamot, ordförande	
Niklas Larsson	ledamot	
Hans Norrman		ledamot
Anders Sewerinson	ledamot	
Marléne Söderquist Neijber		ledamot

Johannes Aasa (BoRevision i Sverige AB) och Alexander Forslöf (BoRevision i Sverige AB) valdes att revidera föreningen för räkenskapsåret 2014.

Till valberedning valdes Åsa Blomberg och Robert Fux.

Styrelsen lade fram ett förslag om stadgeändring för att möjliggöra uttagande av gemensam avgift för dataöverföring: *För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet*. Stämman godkände ändringen, som kan träda i kraft först efter att ha röstats igenom på ytterligare en stämma.

En extra föreningsstämma hölls den 17 juni, då tillägget i stadgarna (*För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet*) röstades igenom. Det beslutades också att föreningen på styrelsens förslag tecknar avtal med Bredbandsbolaget om att ansluta alla lägenheter till en kostnad per 165 kronor per lägenhet och månad).

#### *Styrelsemöten*

Under 2014 hölls 12 protokollförda styrelsemöten.

#### *Förvaltning*

Då avtalet med Storholmen löpte ut den 31 december 2014 upphandlades under hösten 2014 ny ekonomisk förvaltning. Offerter togs in från HSB, BRF-Konsulterna i Stockholm AB och Hem och Fastighet Bostadsförvaltning. Valet föll på Hem och Fastighet baserat på:

- Allmänt intryck i samband med besök
- Lägre kostnad
- Lättarbetat internetbaserat styrelseverktyg
- Rekommendation för annan förening

Dessvärre uppstod vissa problem med hyres- och avgiftsbetalningar i samband med övergången, delvis beroende på att Storholmen missat att stoppa autogirodragningarna från och med januariavgifter och hyror.

Föreningen anlitar alltjämt CEMI Förvaltning för den tekniska förvaltningen.

#### *Arvoden*

Vid stämman beslutades om ett styrelsearvode för 2014 uppgående till tre basbelopp (exklusive sociala avgifter) att fördelas internt inom styrelsen.

#### *Försäkring*

Föreningen har försäkring i If Skadeförsäkring AB (Försäkring för fastighet och fastighetsförvaltning samt Bostadsrättstillägg).

#### *Ekonomi*

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014. Efter olika rekommendationer från olika håll, har styrelsen beslutat att tillämpa K2, något som starkt förordats av Hem och Fastighet, vår nya ekonomiska förvaltare.

Föreningen drivs liksom tidigare med underskott, som finansieras av att hyresrätter som blivit lediga sålts som bostadsrätter. Föreningen besitter en stor orealiserad tillgång i de lägenheter som ännu upplåts med hyresrätt, men i framtiden kommer att kunna säljas som bostadsrätter.

### *Försäljningar 2014*

Under 2014 såldes tre tidigare hyresrätter som bostadsrätter och gav föreningen ett sammanlagt kassatillskott på 7 155 000 kronor (2 115 000 + 2 650 000 + 2 390 000).

Behovet att sälja lägenheter för att finansiera den löpande verksamheten är dock en osäkerhetsfaktor för föreningen. Styrelsen har vi flera tillfällen påtalat att avgiftshöjningar inte kan uteslutas och från och med den första januari 2014 höjdes föreningens avgifter med 10 %. Föreningens nya ekonomiska förvaltare erbjuder kvalificerad rådgivning kring bostadsrättsföreningars ekonomi och i samråd med Hem och Fastighet kommer styrelsen att göra en långsiktig plan för föreningens ekonomi.

### *Föreningens lån*

Föreningen är kund i Handelsbanken Västertorp. Föreningens lån uppgick den 31 december 2014 till:

Belopp	Villkorsändring	Ränta
10 miljoner	"3-månaders"	1.96 % "rörlig"
6 miljoner	"3-månaders"	1.96 % "rörlig"
10 miljoner	2015-09-30	3,50 %
7,5 miljoner	2016-09-30	3,23 %
7,1 miljoner	2017-09-30	3,46 %
6,5 miljoner	2018-09-30	3,71 %
7 miljoner	2019-09-30	2.48 %

Styrelsens mål är alltjämt att sprida datumen för villkorsändring över tid, för att därigenom göra föreningens ekonomi mindre känslig för ränteförändringar. Med tanke på att dagens låga räntenivåer tycks vara bestående under överskådlig tid har styrelsen dock diskuterat att låta en större del av föreningens lån löpa på kortare bindningstider. Detta kan komma att innebära att vi inte binder det lån på 10 miljoner kronor som löper ut i september 2015, utan låter det löpa på rörlig ränta (3-månader) eller någon annan relativt kort bindningstid.

Då föreningen säljer tidigare hyresrätter är det viktigt att likviditetstillskottet används till att amortera ner föreningens lån, för att på sikt vända resultatunderskott till balans.

800.000 kronor amorterat den 22 oktober 2014.

4 miljoner kronor amorterades i samband med årsskiftet 2014-2015 (2014-12-30).

Styrelsen kommer att i samråd med Hem och Fastighet utarbeta en amorteringspolicy.

### **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

#### *Passagesystem*

Installationen av passagesystemet avslutades i början av året. Från månadsskiftet oktober/november kan nycklar inte längre användas i portarna, som numera av säkerhetsskäl endast öppnas med nyckelbrickorna. Detta leder till ett betydligt starkare skalskydd än det vi haft tidigare då portarna stått öppna dagtid och då det funnits misstankar om att nycklar som öppnat portarna hamnat i orätta händer.

Alltjämt förekommer vissa driftstörningar i systemet och styrelsen har löpande kontakt med leverantören kring dessa problem.

Föreningens serviceavtal med Låstjänst har utökats så det även innefattar hantering och programmering av nyckelbrickor.

#### *Fiber*

Samtliga lägenheter i föreningen är nu anslutna till ett fullfibernet som innebär i princip obegränsad kapacitet för datatrafik. För att sänka kostnaden för bredband för den enskilde medlemmen har styrelsen slutit ett gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget. En och samma avgifts debiteras samtliga boende varje månad från och med december 2014. Under avtalsperioden är det inte möjligt att välja en annan leverantör av kommunikationstjänster via fibernätet. Själva fiberinfrastrukturen i våra hus ägs av föreningen och innebär ett signifikant bidrag till fortsatt attraktivitet och framtidssäkring.

#### *Återvinningsrum*

Områdets grovsoprum har gjorts om till miljörum där kärl för insamling av plast, metall, kartong, batterier och lampor finns. I samband med omdaning målades golv och väggar om i soprummen. Då möjligheten att slänga grovsopor inte finns kvar, ordnar styrelsen regelbundet med en container där området boende kan slänga grovsopor. Detta gjordes för första gången i september 2014 och tycks ha varit välkommet då containern snabbt fylldes till bredden. Tyvärr har vi alltjämt problem med att folk lämnar grovsopor i källargångarna, något som, förutom att det orsakar styrelsen mycket jobb, kostar föreningen pengar.

#### *Mataavfall*

Möjligheten att lämna mataavfall har utökats så att det nu är möjligt i hela området. Några av de kärl som tidigare använts för tidningsåtervinning har gjorts om och används numera till mataavfall. Mataavfallet används för att generera biogas och är sålunda en åtgärd styrelsen tagit för att ta hänsyn till miljön. Tanken är också att det skall medföra lägre kostnader för sophämtning.

#### *Trädgård*

Föreningen fortsätter sitt samarbete med Cemi trädgård där planering av rabatter m.m. ingår. Trädgårdsgruppen odlar vidare i pallkragar och har även planterat bärbuskar och ett plummonträd. Röjning av sly sker kontinuerligt så inte vår fina tomt växer igen. Även om rådjur är fina vill vi för att förhindra tillväxt av allt för många, då de tyvärr vill äta upp det mesta i odlingsväg.

#### *Skadedjur*

Kampen mot råttorna fortgår alltjämt. I den byggnad där problemet varit som störst har kulvertgångarna fyllts med lecakulor för att mota bort de ovälkomna gästerna. Allt tyder på att det finns många underjordiska ingångar i husen, orsakade av bristfälligt arbete i samband med fjärrvärmeinstallation. Det enda sättet att komma till rätta med det problemet är att gräva upp kring huset och därefter täta alla hål. En sådan operation skulle vara mycket kostsam, men skulle samtidigt vara ett tillfälle att dränera om; något som kan ses som en investering för framtiden.

Skadedjursangrepp i källarförråden på Slalomvägen 44 – 46 har upptäckts; de är angripa av trämask. De gamla källarförråden av trä kommer att bytas ut mot nya i metall.

Dåligt utfört arbete i samband med takrenovering på den tid då Familjebostäder ägde husen har förorsakat att duvor kunnat ta sig in på vindarna. Hålen har nu satts igen och vindarna har sanerats.

Styrelsen har tecknat avtal med Svea Miljö om löpande skadedjurskontroll.

#### *Underhållsåtgärder*

Enligt underhållsplanen skulle omfattande underhållsåtgärder utföras år 2014 (om målning av fönster, renovering av balkongplåtar m.m.). Efter att ha tagit in offerter för byggledning (Niras, Tyréns och Sustend) valde styrelsen Sustend då de lämnade den prismässigt bästa offerten och då vi har positiv erfarenhet att arbeta med dem sedan tidigare. Det visade sig dock att de inte fick in mer än en offert på underhållsåtgärderna. Då styrelsen inte ansåg det försvarbart att fatta beslut utan bredare underlag beslöt vi att skjuta på åtgärderna. Vid tiden för denna förvaltningsberättelses avgivande, har en ny runda gjorts, flera offerter har kommit in och styrelsen har beslutat att ge uppdraget åt SEHED. Arbetena beräknas komma igång senare i vår.

Tvättstugan på Skridskovägen 10-12 är i behov av upprustning. Styrelsen har börjat arbetet med att ta in offerter för renovering av tvättstugan.

#### *Undercentraler*

Ett allvarligt fel på värmeväxlaren i undercentralen på Slalomvägen 30 upptäcktes och den behövde hastigt bytas ut. Styrelsens förhoppning är att denna dyra åtgärd ändå skall medföra lägre löpande kostnader för fjärrvärme, då den ska fungera mer energieffektivt än den tidigare. Dessvärre måste även undercentralen på Skridskovägen 20 bytas ut. Arbetena beräknas komma igång senare i vår.

Problemen med undercentralerna har orsakat att några radiatorer sprungit läck, med vattenskador som följd. Styrelsen kommer att i samband med övriga underhållsåtgärder låta utföra en besiktning av radiatorerna, för att om möjligt undvika vattenskador som är mycket kostsamma för föreningen.

#### *Bullerskyddsåtgärder*

SL utför bullerskyddsåtgärder utmed den röda linjen. Detta berör boende på Skidvägen; tilläggsåtgärder på befintliga fönster som vetter mot tunnelbanan utförs och balkongerna på Skidvägen 12 glasas in. Nordic House Construction AB utför arbetet och SL står för alla kostnader. Styrelsen har sett till att bygglov för inglasning av balkongerna omfattar även Skidvägen 14 och 16 så att även de boende där kan få samma åtgärd utförd om de så önskar. I deras fall får de dock själva stå för kostnaden.

#### *Twist*

Styrelsen har drivit en tvist mot en boende i en av föreningens hyresrätter. Styrelsens uppfattning är att den boende otillbörligt bott i lägenheten. I februari togs ärendet upp i

hyresnämnden som dömde till föreningens fördel. Då den boende överklagade hyresnämndens dom, skulle ärendet tas upp i hovrätten. Efter lång väntan drog den boende tillbaka ärendet. Vid tiden för denna förvaltningsberättelses avgivande har den boende flyttat ut från lägenheten, som kommer att kunna sälja som bostadsrätt.

#### *Fastighetsmäklare*

Föreningen har anlitat Fastighetsbyrån för försäljning av tidigare hyresrätter. För att minska föreningens kostnader togs offerter från några andra fastighetsmäklare in. Valet föll på BO STHLM som erbjöd det lägsta priset (1,5 % inklusive moms). Vi har även tidigare haft ett bra samarbete med mäklaren Tomas Andersson som numera arbetar på BO STHLM.



<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	7 309	6 900	6 714	6 050	5 982
Resultat efter finansiella poster	-3 321	-1 691	-2 088	-2 880	-2 867
Soliditet (%)	65	62	61	61	60

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 129 715
Årets stadgeenliga avsättning till yttre rep.fond	-870 000
årets förlust	-3 321 317
	<b>-18 321 032</b>
behandlas så att	
lanspråktagande av yttre underhållsfond	1 041 726
i ny räkning överföres	-17 279 306

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2014-12-31</b>	<b>-2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		7 309 073	6 900 110
Övriga rörelseintäkter		19 919	14 162
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 328 992</b>	<b>6 914 272</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-6 735 290	-5 448 735
Övriga externa kostnader		-256 024	-229 970
Personalkostnader och arvoden	1	-150 113	-114 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 764 240	-876 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 905 667</b>	<b>-6 669 815</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 576 675</b>	<b>244 457</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 468	12 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 752 110	-1 947 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 744 642</b>	<b>-1 935 205</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 321 317</b>	<b>-1 690 748</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 321 317</b>	<b>-1 690 748</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 321 317</b>	<b>-1 690 748</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	2	152 029 343	153 793 583
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		428 114	25 276
Skattefordringar		61 642	26 010
Övriga fordringar		35 345	34 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		273 460	203 850
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>798 561</b>	<b>290 060</b>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 367	0
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		6 511 649	5 644 961
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 312 577</b>	<b>5 935 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>159 341 920</b>	<b>159 728 604</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	3		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		119 836 551	112 681 551
Fond för yttre underhåll		2 014 000	1 144 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>121 850 551</b>	<b>113 825 551</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-14 999 715	-12 438 967
Årets resultat		-3 321 317	-1 690 748
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 321 032</b>	<b>-14 129 715</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>103 529 519</b>	<b>99 695 836</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	54 100 000	58 900 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		656 950	248 395
Övriga skulder		142 378	40 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		913 073	844 357
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 712 401</b>	<b>1 132 768</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>159 341 920</b>	<b>159 728 604</b>

## **Ställda säkerheter**

5

### ***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar***

Fastighetsinteckningar		70 000 000	70 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

### **Ansvarsförbindelser**

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

I samband med övergången till K2 sker avskrivningarna numera linjärt på 100 år enligt plan varav 95 år återstår. Resterande avskrivningar på standardförbättringar återstår enligt tidigare avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1 %

Standardförbättringar 2,5 %

#### 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.

## Noter

NOT 1	Anställda och personalkostnader	
	2014	2013
<b>Styrelsearvode samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	116 071	88 986
Sociala kostnader	34 042	25 241
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-213 166</b>	<b>-234 516</b>

NOT 2	Byggnader och mark	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	157 678 706	157 188 657
Årets investeringar		490 049
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>157 678 706</b>	<b>157 678 706</b>
Ingående avskrivningar	-3 885 123	-3 008 240
Årets avskrivningar	-1 764 240	-876 883
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 649 363</b>	<b>-3 885 123</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>152 029 343</b>	<b>153 793 583</b>
Taxeringsvärden byggnader	65 739 000	65 739 000
Taxeringsvärden mark	46 256 000	46 256 000
	<b>111 995 000</b>	<b>111 995 000</b>

NOT 3	Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
					-
Belopp vid årets ingång	97 719 547	14 962 004	1 144 000	-12 438 967	1 690 748
Inbetalda insatser	2 344 076	4 810 924			
Avsättning till yttre UH-fond			870 000	-870 000	
Disposition av föregående års resultat:				-1 690 748	1 690 748
					-3 321
Årets resultat					317
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 063 623</b>	<b>19 772 928</b>	<b>2 014 000</b>	<b>-14 999 715</b>	<b>317</b>

<b>NOT 4</b>		<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2013-12-31</b>	
Stadshypotek lån 740339	3,5	2015-09-30	10 000 000	10 000 000	
Stadshypotek lån 958220	3,46	2017-09-30	7 100 000	7 100 000	
Stadshypotek lån 958218	3,71	2018-09-30	6 500 000	6 500 000	
Stadshypotek lån 670171	Rörligt	2015-01-02	6 000 000	10 000 000	
Stadshypotek lån 686797	Rörligt	2015-01-02	10 000 000	10 000 000	
Stadshypotek lån 887657	3,23	2016-09-30	7 500 000	7 500 000	
Stadshypotek lån 740342	Rörligt	2015-09-30	7 000 000	7 000 000	
Stadshypotek lån 766732			0	800 000	
			<b>54 100 000</b>	<b>58 900 000</b>	

<b>NOT 5</b>		<b>Ställda säkerheter</b>	
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>			
Stadshypotek		70 000 000	70 000 000
		<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>

Stockholm 2015-

Kim Bromé

Katarina Hultqvist

Kristian Holstein

Niklas Larsson

Jonas Hugosson

Hans Norrman

Marléne Söderquist Neijber

Anders Seweinson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-

Johannes Aasa  
Revisor

Alexander Forslöf  
Revisor