Brf Gästrikegatan 6
769603-7774

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gästrikegatan 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Johan Gustafsson	Ledamot	Avgående/ utflyttad
Sofia Savén	Ledamot	
Carl Olsson	Ledamot	
Jonas Warnander	Ledamot	
Christer Bergquist	Suppleant	
Michaela Winckler	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 0 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Lundin	Ordinarie Extern	KPMG AB
Henrik Lind	Suppleant Extern	KPMG AB

Valberedning

Adham Shawwaf	
Jonas Warnander	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-05.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KAMELIAN 6	1999	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

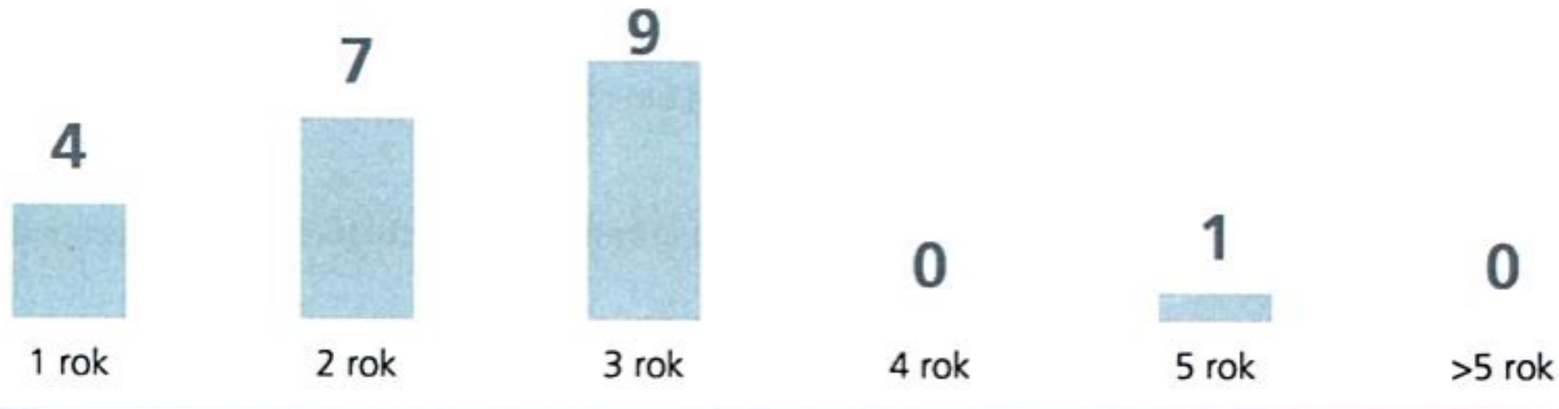
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1896 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 655 m², varav 1 554 m² utgör lägenhetsyta och 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Inredningsarkitektur	60 m²	1 år
Kinesiologi	41 m²	1 år
Förråd	5 m²	Vakant
Studio	10 m²	6mån

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2024.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte armaturer trapphus	2013
Takmålning gårdshus	2013
Åtgärdat plåtar/ takrännor gårdshus	2013
Partiell fasadrenovering	2013
Byte av termostater samtliga element i huset	2010
Montering av snörasskydd samt elslingor gathuset	2010
Ny undercentral samt injustering av värmesystemet	2010 - 2011
Målning av trapphus (gårdshuset)	2009
Omvandling av soprum till lokal	2008
Nytt sopsystem	2008
Renovering av fönster	2007
Nya balkonger	2003
Omläggning av tak	2000
Rörstambyte	1983
Elstambyte	1983
Nyinstallation hiss	1983

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kontroll av fjärrvärmeanläggningen	Fastighetsägarna
Underhåll av hissar	Hissjouren/Kone AB
Trappstädning	Hyperion Städservice
Analog/digital Kabel-TV	ComHem
Sopsug	Eleiko

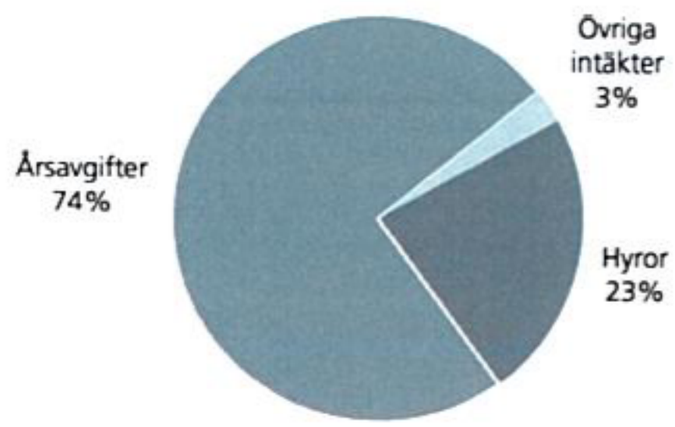
2

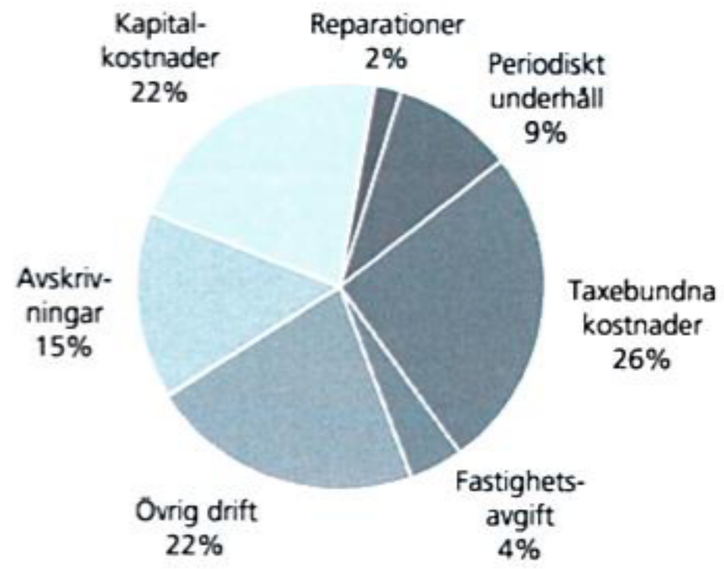
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	**2014**	**2013**
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	**353 661**	**445 233**
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 073 875	1 025 679
Finansiella intäkter	1 537	731
Minskning korta fordringar	48 723	0
	1 124 135	**1 026 410**
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	612 553	798 711
Finansiella kostnader	212 430	235 849
Ökning av korta fordringar	0	28 440
Minskning av korta skulder	44 954	54 982
	869 937	**1 117 982**
KASSA VID ÅRETS SLUT	**607 859**	**353 661**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	**254 198**	**-91 572**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året
Årets verksamhet har löpt enligt plan utan avvikelser.

Händelser efter året
Inga större underhållsarbeten planerade, uppfräschning av gård diskuteras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 33 st
Förändring från föregående år: +1 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	513	489	489	489
Hyror/m² hyresrättsyta	2 442	2 399	1 826	1 807
Lån/m² bostadsrättsyta	5 418	5 418	5 418	5 431
Elkostnad/m² totalyta	15	20	21	27
Värmekostnad/m² totalyta	104	134	134	128
Vattenkostnad/m² totalyta	21	23	18	20
Kapitalkostnader/m² totalyta	128	143	168	156
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	40	-154	-13	-8
Nettoomsättning (tkr)	1 074	1 025	1 022	1 022

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 554 m² bostäder och 101 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	40 115
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 230 899
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 101
summa ansamlad förlust	**-1 311 885**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	92 329
att i ny räkning överförs	**-1 219 556**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		**2014**	**2013**
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 044 637	1 002 229
Övriga rörelseintäkter	Not 2	29 239	23 450
		1 073 875	**1 025 679**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-170 737	-307 383
Driftkostnader	Not 4	-355 463	-391 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 352	-100 291
Avskrivningar	Not 6	-210 316	-145 677
		-822 868	**-944 389**
RÖRELSERESULTAT		**251 007**	**81 290**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 537	731
Räntekostnader		-212 430	-235 849
		-210 893	**-235 118**
ÅRETS RESULTAT		**40 115**	**-153 828**

Brf Gästrikegatan 6
769603-7774

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	19 786 935	19 997 251
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
		19 786 935	**19 997 251**
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	2 800	2 800
		2 800	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**19 789 735**	**20 000 051**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2 814	21 999
SBC Klientmedel i SHB		599 674	345 476
Övriga fordringar		35 433	35 160
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0	29 811
		637 921	**432 446**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 185	8 185
		8 185	**8 185**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**646 106**	**440 631**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 435 842**	**20 440 682**

Brf Gästrikegatan 6
769603-7774

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 890 400	12 890 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	277 726	353 494
		13 168 126	**13 243 894**
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 352 000	-1 273 940
Årets resultat		40 115	-153 828
		-1 311 885	**-1 427 768**
SUMMA EGET KAPITAL		**11 856 241**	**11 816 126**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 419 548	8 419 548
		8 419 548	**8 419 548**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		51 439	58 998
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	108 614	146 009
		160 053	**205 007**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 435 842**	**20 440 682**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	14 381 000	14 381 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2014**	**2013**
Byggnader	120 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Standardförbättringar	10 år - 120 år	10 år - 200 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 ÅRSAVGIFTER OCH HYROR	**2014**	**2013**
Årsavgifter	797 955	759 956
Hyror lokaler	246 682	242 273
	1 044 637	**1 002 229**

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2014**	**2013**
Kabel-TV intäkter	22 680	22 680
Öresutjämning	-13	11
Återbäring Allframtid	3 775	0
Övriga intäkter	2 796	759
	29 239	**23 450**

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	2 274	6 556
Städning entreprenad	32 532	32 833
Hissbesiktning	2 210	4 260
Gemensamma utrymmen	0	405
Serviceavtal	19 711	13 708
Förbrukningsmateriel	997	0
	57 724	**57 762**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	15 630
Tvättstuga	0	8 885
Lås	3 250	0
VVS	2 907	21 448
Värmeanläggning/undercentral	950	0
Hiss	12 002	639
Tak	1 575	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 000
Vattenskada	0	3 150
	20 684	**52 752**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	92 329	0
Entré/trapphus	0	52 338
Tak	0	144 531
	92 329	**196 869**
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	**170 737**	**307 383**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2014	2013
Taxebundna kostnader		
El	24 951	33 401
Värme	172 008	221 991
Vatten	34 727	37 626
Sophämtning/renhållning	16 449	16 563
	248 135	**309 581**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	36 069	16 922
Kabel-TV	30 032	23 454
	66 101	**40 376**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**41 227**	**41 080**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**355 463**	**391 037**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2014**	**2013**
Kreditupplysning	0	1 025
Inkassering avgift/hyra	6 600	5 400
Revisionsarvode extern revisor	-234	12 627
Föreningskostnader	218	592
Styrelseomkostnader	7 514	0
Förvaltningsarvode	65 772	64 212
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	1 532	6 489
Föreningsavgifter	4 950	5 008
	86 352	**100 291**

Not 6 AVSKRIVNINGAR	**2014**	**2013**
Byggnad	148 949	84 311
Förbättringar	61 367	61 367
	210 316	**145 677**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2014**	**2013**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 573 530	21 573 530
Utgående anskaffningsvärde	**21 573 530**	**21 573 530**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 576 279	-1 430 602
Årets avskrivningar enligt plan	-210 316	-145 677
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 786 595**	**-1 576 279**
Planenligt restvärde vid årets slut	**19 786 935**	**19 997 251**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 955 300	3 955 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 709 000	18 709 000
Taxeringsvärde mark	21 658 000	21 658 000
	40 367 000	**40 367 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	38 800 000	38 800 000
Lokaler	1 567 000	1 567 000
	40 367 000	**40 367 000**

allabrf.se

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	108 134	108 134
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**108 134**	**108 134**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-108 134	-108 134
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-108 134**	**-108 134**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 9 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Försäkring	0	17 768
Kabel-TV	0	5 992
Serviceavtal	0	5 271
Sthlm Vatten	0	780
	0	**29 811**

allabrf.se

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 890 400	0	0	12 890 400
Fond för yttre underhåll	277 726	121 101	-196 869	353 494
S:a bundet eget kapital	**13 168 126**	**121 101**	**-196 869**	**13 243 894**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 352 000	-121 101	43 041	-1 273 940
Årets resultat	40 115	40 115	153 828	-153 828
S:a ansamlad förlust	**-1 311 885**	**-80 986**	**196 869**	**-1 427 768**
S:a eget kapital	**11 856 241**	**40 115**	**0**	**11 816 126**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	353 494	255 808
Reservering enligt stadgar	121 101	121 101
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-196 869	-23 415
Vid årets slut	**277 726**	**353 494**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	2,790 %	2 600 000	2 600 000	2016-03-01
Handelsbanken	1,520 %	3 653 750	3 653 750	2015-05-06
Handelsbanken	3,240 %	1 915 798	1 915 798	2015-07-30
Handelsbanken	1,580 %	250 000	250 000	2015-05-13
Summa skulder till kreditinstitut		**8 419 548**	**8 419 548**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		8 419 548	**8 419 548**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 419 548 kr.

allabrf.se

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2014-12-31**	**2013-12-31**
El	0	2 861
Värme	0	28 996
Extern revisor	0	12 750
Ränta	21 933	28 044
Snöröjning	0	2 185
Förutbetalda avgifter & hyror	86 681	71 173
	108 614	**146 009**

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 4 2015

Carl Olsson
Ledamot

Jonas Warnander
Ledamot

Christer Bergquist
Suppleant

Sofia Savén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2015

Daniel Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gästrikegatan 6, org. nr 769603-7774

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gästrikegatan 6 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Gästrikegatan 6s 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gästrikegatan 6 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 beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28/4 2015

Daniel Lundin
Auktoriserad revisor

allabrf.se