

Årsredovisning 2015 för Brf S:t Göran & Draken

Styrelsen för Brf S:t Göran & Draken, 769602-4129, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Förvaltningsberättelse 2015

Fastighet: Arbetaren 9, Kungsholmen, Stockholm.

Styrelse och revisorer

2015-01-01 - 2015-04-28

Carin Wallgren

Kjell Ruritz

Magnus Århammar

Anders Forsell

Göran Johnsson

Yvonne Pers

Ordförande

Sekreterare

Kassör

Ledamot

Ledamot

Suppleant

2015-04-29 - 2015-12-31

Carin Wallgren

Göran Johnsson

Magnus Århammar

Anders Forsell

Yvonne Pers

Margitha Elmgren

Revisor har varit auktoriserad revisor Klas Alm samt Peter Kullberg. Revisorssuppleant har varit Ulla-Maja Hedman Persson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anders Forsell, Yvonne Pers och Margitha Elmgren.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens verksamhet till minst 60% består i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2015 i Sverigefinska skolan. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 28 lägenheter varav 26 är upplåtna med bostadsrätt. Antalet medlemmar är 43 (f.å 43). Under året har 0 överlåtelser skett. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 lokaler. 27 garageplatser upplåts med hyresrätt till medlemmar i föreningen. Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Under året har extern revisor fakturerat revisionsarvode på 27.500 kr. Styrelsen har tagit ut ett arvode på 999 kr per styrelsemedlem. Inget arvode har uttagits av stämموvald internrevisor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm. Den tekniska förvaltningen har skötts av BK Fastighetsservice AB.

Fastigheten

Under året har hissen i gathuset reparerats. I övrigt har inga större arbeten utförts.

Ekonomi

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret. Föreningens resultat och likviditet är fortsatt bra. Styrelsen har valt att under året inte amortera på lånen utan istället öka banksparandet. Den goda ekonomin har möjliggjort att 6 (f.å 5) månader har varit avgiftsfria.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 746 114	2 850 608	3 098 501	3 055 611	3 049 271
Rörelseresultat	653 022	1 033 399	1 220 935	1 305 811	1 430 167
Resultat efter finansiella poster	567 653	743 365	726 776	698 010	815 291
Balansomslutning	49 938 170	49 249 957	49 611 325	50 009 286	50 213 937
Soliditet	76,2%	76,1%	62,6%	60,6%	59,0%

Årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat 567.653 kr, samt balanserat resultat 3.629.922 kr, totalt 4.197.575 kr balanseras i ny räkning. Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 746 114	2 850 608
Summa rörelseintäkter		<u>2 746 114</u>	<u>2 850 608</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 747 208	-1 476 204
Övriga externa kostnader	3	-7 999	-3 120
Personalkostnader och arvoden	4	-5 994	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-331 891	-331 891
Summa rörelsekostnader		<u>-2 093 092</u>	<u>-1 817 209</u>
Rörelseresultat		<u>653 022</u>	<u>1 033 399</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 638	38 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 007	-328 472
Summa finansiella poster		<u>-85 369</u>	<u>-290 034</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>567 653</u>	<u>743 365</u>
Resultat före skatt		<u>567 653</u>	<u>743 365</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>567 653</u>	<u>743 365</u>

dg

pk

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	48 057 610	48 389 501
Summa materiella anläggningstillgångar		48 057 610	48 389 501
Summa anläggningstillgångar		48 057 610	48 389 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	946 018	743 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 886	51 610
Summa kortfristiga fordringar		975 904	795 150
Kassa och bank			
Kassa och bank		904 656	65 306
Summa kassa och bank		904 656	65 306
Summa omsättningstillgångar		1 880 560	860 456
SUMMA TILLGÅNGAR		49 938 170	49 249 957

KA

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 039 633	31 039 633
Fond för yttre underhåll		2 828 379	2 596 179
Summa bundet eget kapital		33 868 012	33 635 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 629 922	3 118 757
Årets resultat		567 653	743 365
Summa fritt eget kapital		4 197 575	3 862 122
Summa eget kapital		38 065 587	37 497 934
Kortfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		10 700 000	10 700 000
Leverantörsskulder		145 923	129 745
Skatteskulder		436 880	435 956
Övriga skulder		263 120	264 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 660	221 528
Summa kortfristiga skulder		11 872 583	11 752 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 938 170	49 249 957

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 521 000	21 521 000
I eget förvar	14 446 000	14 446 000
Summa ställda säkerheter	35 967 000	35 967 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

KT

R

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år. I resultat- och balansräkningen har några rader fått ändrade benämningar och vissa poster har omrubricerats för att uppnå bättre överensstämmelse med K2.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes).

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

KA

KA

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	267 276	500 091
Hyror	2 471 498	2 342 971
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 340	7 546
	<u>2 746 114</u>	<u>2 850 608</u>

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel inkl klottersanering	49 877	47 427
Städning	42 167	41 766
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	62 411
Trädgårdsskötsel	23 775	13 878
Snöröjning	4 375	4 375
Reparationer	102 767	95 202
El	136 404	156 595
Uppvärmning	309 192	329 680
Vatten	92 530	110 135
Sophämtning	41 628	44 671
Försäkringspremie	26 616	41 153
Fastighetsavgift bostäder	34 804	34 076
Fastighetsskatt lokaler	184 000	184 000
Övriga fastighetskostnader	9 640	5 130
Kabel-tv/Bredband/IT	91 120	98 681
Revisionsarvode	39 250	35 750
Förvaltningsarvode ekonomi	77 305	74 876
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 776	-
Panter och överlåtelser	7 340	7 546
Juridiska åtgärder	-	6 076
Övriga externa tjänster	8 642	10 712
	<u>1 283 208</u>	<u>1 404 140</u>
Underhåll		
Lokaler	-	17 064
Ventilation	57 750	-
Hissar	406 250	55 000
	<u>464 000</u>	<u>72 064</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 747 208	1 476 204

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	2 520	2 520
Konsultarvode	5 479	600
Summa	7 999	3 120

KA

PK

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	5 994	5 994
	5 994	5 994

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 179 146	33 179 146
-Ombyggnad	229 066	229 066
-Mark	17 865 694	17 865 694
-Markanläggning	300 000	300 000
	51 573 906	51 573 906
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 184 405	-2 852 514
-Årets avskrivning enligt plan	-331 891	-331 891
	-3 516 296	-3 184 405
Redovisat värde vid årets slut	48 057 610	48 389 501
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 200 000	39 200 000
Mark	38 200 000	38 200 000
	77 400 000	77 400 000
Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	18 400 000	18 400 000
	77 400 000	77 400 000

Not 6 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga kortfristiga kundfordringar	32 400	-
Skattekonto	221 177	220 969
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	692 441	522 571
Summa	946 018	743 540

ka

ka

Not 7 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	31 039 633	2 596 179	3 118 757	743 365	37 497 934
Disposition enligt stämmobeslut			743 365	-743 365	
Avsättning till fond för yttre underhåll		232 200	-232 200		
Årets resultat				567 653	567 653
Belopp vid årets utgång	31 039 633	2 828 379	3 629 922	567 653	
	Totalt bundet eget kapital	33 868 012	Totalt fritt eget kapital		38 065 587

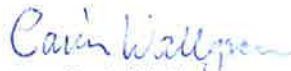
Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Nordea	2016-12-19	0,349%	10 700 000		10 700 000
			10 700 000		10 700 000

KA

KA

Stockholm 2016 - 04-10



Carin Wallgren
Ordförande



Magnus Århammar



Anders Forsell



Yvonne Pers



Göran Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04-11

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 04-11



Klas Alm
Auktoriserad revisor



Peter Kullberg
Lekmannarevisor

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2015	2014
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	653 022	1 033 399
Återföring avskrivningar	331 891	331 891
Erhållen ränta	4 638	38 438
Erlagd ränta	-90 007	-328 472
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	899 544	1 075 256
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-10 884	-25 027
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	120 560	-104 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 009 220	945 496
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i maskiner	-	-
Försäljning av byggnader/inventarier	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Insatser/upplåtelseavgift	0	5 700 000
Amortering av skuld	0	-6 700 000
Nytt lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	1 009 220	-54 504
Likvida medel vid årets början	587 877	642 381
Likvida medel vid årets slut	1 597 097	587 877

Likvida medel avser summa Kassa och bank samt avräkningskonto hos förvaltare.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf S:t Göran och Draken
Org.nr. 769602-4129

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Göran och Draken för år 2015.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf S:t Göran och Draken för år 2015.

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 föreningens 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 och föreningens stadgar.

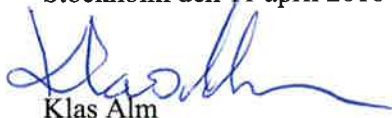
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 april 2016



Klas Alm

Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf S:t Göran & Draken

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2015 för Brf S:t Göran & Draken. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 11 april 2016



Peter Kullberg
Lekmannarevisor