

Årsredovisning 2014 för Brf S:t Göran & Draken

Styrelsen för Brf S:t Göran & Draken, 769602-4129, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse 2014

Fastighet: Arbetaren 9, Kungsholmen, Stockholm.

Styrelse och revisorer

2014-01-01 - 2014-05-13

Carin Wallgren

Kjell Ruritz

Magnus Århammar

Anders Forsell

Göran Johnsson

Eva Brämning

Ordförande

Sekreterare

Kassör

Ledamot

Ledamot

Suppleant

2014-05-14 - 2014-12-31

Carin Wallgren

Kjell Ruritz

Magnus Århammar

Anders Forsell

Göran Johnsson

Yvonne Pers

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 Carin Wallgren, Magnus Århammar och Göran Johnsson.

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 13 maj 2014 i Sverigefinska skolan. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 28 lägenheter varav 26 är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 3 överlåtelser skett varav en av överlåtelseerna avser den hyresrätt som föreningen sålde i april 2014.

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 26.200 kr. Styrelsen har tagit ut ett arvode på 999 kr per styrelsemedlem. Inget arvode har uttagits av stämموald 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 gårdshuset reparerats. I övrigt har inga större arbeten utförts.

Ekonomi

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Föreningens resultat och likviditet är fortsatt bra. Föreningen har under året ombildat en hyresrätt till bostadsrätt som såldes med ett nettotillskott av 5.700.000 kr och med tillträde i augusti, därav minskade hyresintäkter 2014. Styrelsen har valt att under året amortera på lånen med totalt 6.700.000 kr. Den goda ekonomin har möjliggjort att 5 (f.å 3) månader har varit avgiftsfria. From januari 2015 så sänks årsavgifterna med 40%.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 850 608	3 098 501	3 055 611	3 049 271	3 039 813
Rörelseresultat	1 033 399	1 220 935	1 305 811	1 430 167	1 107 631
Resultat efter finansiella poster	743 365	726 776	698 010	815 291	823 825
Balansomslutning	49 249 957	49 611 325	50 009 286	50 213 937	50 135 513
Soliditet	76,1%	62,6%	60,6%	59,0%	57,5%

Årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat 743.365 kr, samt balanserat resultat 3.118.757 kr, totalt 3.862.122 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>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 850 608	3 047 858
Övriga rörelseintäkter	2	-	50 643
Summa rörelseintäkter		2 850 608	3 098 501
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 407 260	-1 576 890
Underhållskostnader	4	-72 064	-126 688
Personalkostnader	5	-5 994	-7 992
Avskrivningar	6	-331 891	-165 996
Summa rörelsekostnader		-1 817 209	-1 877 566
Rörelseresultat		1 033 399	1 220 935
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 438	2 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 472	-496 477
Summa finansiella poster		-290 034	-494 159
Resultat efter finansiella poster		743 365	726 776
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		743 365	726 776
Skatter			
Årets resultat		743 365	726 776

KA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	48 389 501	48 721 392
Summa materiella anläggningstillgångar		48 389 501	48 721 392
Summa anläggningstillgångar		48 389 501	48 721 392
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	743 540	833 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 610	24 265
Summa kortfristiga fordringar		795 150	857 808
Kassa och bank			
Kassa och bank		65 306	32 125
Summa kassa och bank		65 306	32 125
Summa omsättningstillgångar		860 456	889 933
SUMMA TILLGÅNGAR		49 249 957	49 611 325

JK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 638 638	21 645 114
Upplåtelseavgifter		8 400 995	3 694 519
Fond för yttre underhåll		2 596 179	2 363 979
Summa bundet eget kapital		33 635 812	27 703 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 118 757	2 624 181
Årets resultat		743 365	726 776
Summa fritt eget kapital		3 862 122	3 350 957
Summa eget kapital		37 497 934	31 054 569
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	10 700 000	17 400 000
Leverantörsskulder		129 745	34 694
Skatteskulder		435 956	438 100
Övriga skulder		264 794	265 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 528	418 570
Summa kortfristiga skulder		11 752 023	18 556 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 249 957	49 611 325

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<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
---------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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). Vid övergången till redovisning enligt K2, har avskrivningarna för byggnaden ökat med 165 895 kr.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(0,5%)

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.

LA

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	500 091	637 401
Hyror	2 342 971	2 406 689
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 546	3 768
	2 850 608	3 047 858

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättning	-	50 643
Summa	-	50 643

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	47 427	45 840
Städning	41 766	41 050
Tillsyn, besiktning, kontroller	62 411	-
Trädgårdsskötsel	13 878	14 045
Snöröjning	4 375	8 750
Reparationer	95 202	276 696
El	156 595	167 937
Uppvärmning	329 680	351 284
Vatten	110 135	86 713
Sophämtning	44 671	42 475
Försäkringspremie	41 153	41 784
Fastighetsavgift bostäder	34 076	33 880
Fastighetsskatt lokaler	184 000	184 000
Övriga fastighetskostnader	7 650	39 523
Kabel-tv/Bredband/IT	98 681	90 303
Revisionsarvode	35 750	38 750
Förvaltningsarvode ekonomi	74 876	73 124
Panter och överlåtelser	7 546	3 768
Juridiska åtgärder	6 076	23 981
Övriga externa tjänster	11 312	12 987
	1 407 260	1 576 890

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Lokaler	17 064	-
Hissar	55 000	67 688
Övrigt	-	59 000
Summa	72 064	126 688

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	5 994	7 992
	5 994	7 992

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
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	-2 852 514	-2 686 518
-Årets avskrivning enligt plan	-331 891	-165 996
	-3 184 405	-2 852 514
Redovisat värde vid årets slut	48 389 501	48 721 392
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 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	220 969	223 287
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	522 571	610 256
Summa	743 540	833 543

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid						
årets ingång	21 645 114	3 694 519	2 363 979	2 624 181	726 776	31 054 569
Lgh-försäljning	993 524	4 706 476				5 700 000
Dispositon enligt stämmobelsut			232 200	494 576	-726 776	
Årets resultat					743 365	743 365
Belopp vid årets utgång	22 638 638	8 400 995	2 596 179	3 118 757	743 365	
			Totalt bundet eget kapital 33 635 812	Totalt fritt eget kapital 3 862 122		37 497 934

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
Nordea	Rörlig ränta	1,158%	10 700 000	10 700 000	-
Nordea			-	-17 400 000	17 400 000
			10 700 000		17 400 000

KA

Not 10 Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 033 399	1 220 935
Återföring avskrivningar	331 891	165 996
Erhållen ränta	38 438	2 318
Erlagd ränta	-328 472	-496 477
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 075 256	892 772
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-25 027	40 168
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-104 733	-24 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	945 496	908 203
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i maskiner	-	-
Försäljning av byggnader/inventarier	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Insatser/upplåtelseavgift	5 700 000	-
Amortering av skuld	-6 700 000	-1 100 000
Nytt lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 100 000
Årets kassaflöde	-54 504	-191 797
Likvida medel vid årets början	642 381	834 178
Likvida medel vid årets slut	587 877	642 381

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

KT

Stockholm 2015 -04-16



Carin Wallgren
Ordförande



Magnus Århammar



Anders Forsell



Kjell Ruritz



Göran Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 -04-16

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 -04-16



Klas Alm
Auktoriserad revisor



Peter Kullberg
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Görän och Draken 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf S:t Görän och Draken 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 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.

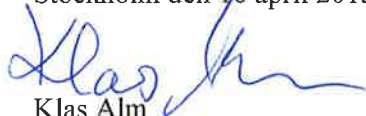
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 16 april 2015



Klas Alm

Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf S:t Göran & Draken

Revisionsberättelse från lekmanarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2014 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 16 april 2015



Peter Kullberg
Lekmanarevisor