

Bostadsrättsföreningen Gökungen 4

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gökungen 4 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2015.

Verksamhetsberättelse

Styrelse

Mia Snygg	ordförande
Charlotte Gunsell	sekreterare
Märta Leeb-Lundberg	ledamot
Leif Janzon	ledamot
Tomas Malmfors	ledamot
Rickard Franzén	ledamot tom augusti 2015
Inge Skår	ledamot från september 2015

Suppleanter

Inge Skår tom augusti 2015
Rickard Franzén från september 2015
Gabriel Kanulf

Kassör har varit Karl-Gunnar Roth.

Föreningens kontaktman med Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna har varit Mia Snygg.

Revisorer

Revision av bokslut för 2015 har utförts av Ola Rapp redovisning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2015. Förutom detta har styrelsen under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Under 2015 har 2 lägenheter sålts: lägenheterna 5 och 13. Köpare och nya medlemmar är Björn Lindqvist och Benny Sörensson.

Förvaltning

Styrelsen har skött den löpande förvaltningen under året.



Drift och underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes av Reglyr AB den 23 oktober 2015. Resultatet av kontrollen visade att fastighetens system som helhet fungerar som avsett och med godkända flöden. Tyvärr har köksventilationen i ett antal lägenheter utförts på ett felaktigt sätt då lägenhetsinnehavaren byggt om köket. På grund av dessa brister underkändes OVK:n. Berörda lägenhetsinnehavare är informerade och skall åtgärda bristerna före 30 april 2016. Därefter blir det ombesiktning av dessa lägenheter.

Genomgång av husets värmecentral i källaren har utförts av Värmex den 20 oktober 2015. Vid denna framkom att expansionskärlet inte fungerade och att bland annat ett antal ventiler och mätare i undercentralen behövde bytas ut. Vid kontrollen upptäckte man också att två stora stamventiler på huvudledningarna för fjärrvärme läcker samt att övriga stamventiler på matarledningarna i källaren behöver bytas ut. Frågan om en total genomgång av värmesystemet med injustering för jämnare temperatur i fastigheteten togs också upp vid besöket. Offert på föreslagna åtgärder på undercentralen och utbyte av expansionskärlet lämnades och arbetet blev sedan utfört i januari 2016.

Under 2016 planeras också utbyte av stamventilerna och genomgång av värmesystemet.

Vid ett par tillfällen har det förekommit läckage av regnvatten från taket på vinden. Norrorts Plåt undersökte detta den 7 september 2015 och hittade orsaken till läckaget samt tätade läckan mellan två takplåtar. De kontrollerade takstatusen i övrigt och rapporterade att den var god. Inga flagor eller liknande, men ommålning bör vara aktuell inom 5 år.

Föreningens hyreslokaler

Under vintern/våren 2015 förhandlade styrelsen med två intresserade lokalhyresgäster utifrån önskemålet att få en långsiktig hyresgäst som kunde acceptera en rejäl höjning av dåvarande hyresnivå.

Den som visade sig kunna uppfylla våra krav var Panea AB, ett familjeägt företag etablerat 1978. Man bedriver projektering och försäljningsverksamhet av maskinella utrustningar och produktionslösningar för bagerier, konditorier, restauranger och caféer.

Förhandlingen med Panea AB pågick under våren 2015 och resulterade i ett kontrakt som skrevs under i juni 2015. Kontraktet gäller från 1 juli och löper på 10 år med indexuppräknig. Hyreshöjning med 25% från 1/7-2015. Ytterligare höjning med 20% from 1/7-2020 vilket innebär att hyresnivån under perioden 2020-2025 ligger 50% högre än tidigare nivå. Indexuppräknig kan innebära ett antal procentenheter extra.

Detta innebär att vi har fått långsiktig hyresgäst som levererar en trygg intäkt på en bra nivå under de kommande 10 åren.

Förnyelseinvesteringar

Utbyte av tät- och ytskikt på gården

Under flera år har läckage av regnvatten från gården ner till hyreslokalens konferensrum i källaren förekommit vid häftiga regn. I samband med att vår nya hyresgäst, Panea AB, tog över lokalerna påbörjades diskussioner om att åtgärda detta. Styrelsen tog därför in offerter från olika firmor avseende tätning av gårdsytan. Efter utvärdering valdes



entreprenören Bygg och Miljö Stockholm AB. Arbetena påbörjades i början av mars 2016 och planeras vara slutförda i mitten av april 2016.

Uppgradering av belysningen i allmänna utrymmen

Belysningen på vind, i källare och tvättstuga har under senare år kommit att kännas alltmer bristfällig och därmed nödvändig att åtgärda och modernisera.

Under året har en behovsinventering gjorts som sedan legat till grund för ett förfrågningsunderlag som tillställts ett antal elfirmor. Förfrågan avsåg byte av alla armaturer samt att införa automatisk tändning av belysningen i samtliga utrymmen.

Dessutom ingick att förse trapphusbelysning med automatisk tändning.

I november 2015 valdes Thörnbloms El att utföra arbetet som påbörjades i januari 2016. Arbetet slutförs under mars 2016.

Övrigt

På medlemmarnas förslag beställdes en container sista helgen i maj för att möjliggöra rensning av vinds- och källarkontor samt tömning av grovsoprummet.

El-rummet har städats och möblerats med hyllor som underlättar förvaring av lampor och säkringar.

Den nya anslagstavlan vid postlådorna är nu monterad och fyller sin funktion.

Styrelsen har anlitat professionella arborister för att få en bedömning av pelarekarnas kondition och råd om hur de bäst bör skötas. Arbetet påbörjades i slutet av 2015.

Vi har också sagt upp avtalet med vår trädgårdskonsult och beslutat att sköta "trädgården" och häcken i egen regi.

Vi har fortfarande problem med både med dumpning och rotande i våra soptunnor. Vilket har påskyndat arbetet med en permanent och för gården och huset tilltalande lösning. Arbetet avslutas kommande verksamhetsår.

Porten har varit ett återkommande bekymmer under hösten 2015. Det fuktiga vädret gjorde att porten inte gick igen ordentligt och trots upprepade reparationer fungerade den inte tillfredställande. Koddosan till porten totalförstördes dessutom vid ett inbrott då också mässingsskyltarna från anslagstavlan stals tillsammans med den stora adventskransen på hissdörren. Koddosan är bytt, men arbetet med att finjustera porten fortsätter.

Översyn och service av låsen till lägenhetsdörrarna utfördes av Punctum under våren 2015.

Arbete med översyn och modernisering av föreningens stadgar inleddes under 2015 och kontakt med jurist på Fastighetsägarna togs.

Styrelsen har också undersökt möjligheten att modifiera barnvagnsrampen så att t ex en väska eller pirra skulle kunna dras upp för rampen. Detta har dock visat sig omöjligt att utföra eftersom det av säkerhetsskäl är förbjudet att göra ingrepp i en barnvagnsramp.



Föreningens lån

Föreningen har fem lån hos Stadshypotek/Handelsbanken om sammanlagt 8 032 500,00 kronor.

Den 31/12 2015 var räntan 1,35 och 2,41.

Som säkerhet för lånen finns erforderliga pantbrev.

Föreningens bankman arbetar med att ta fram ett förslag till avbetalningsplan för delar av lånen.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde år 2015 var 36 456 000 kr varav markvärdet var 20 802 00 kr.

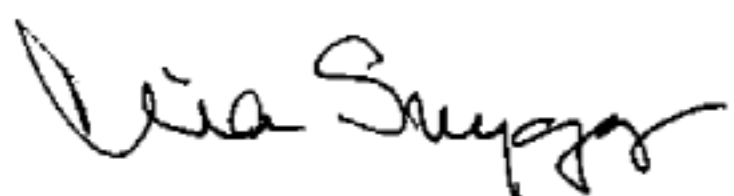
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget if.

Den ekonomiska ställningen vid årets slut framgår av balans- och resultaträkningen.

Styrelsen föreslår stämman att 100 000 kr avsätts till fonden för yttre underhåll.

Årets resultat på 29 986 kr föreslås balanseras i ny räkning.

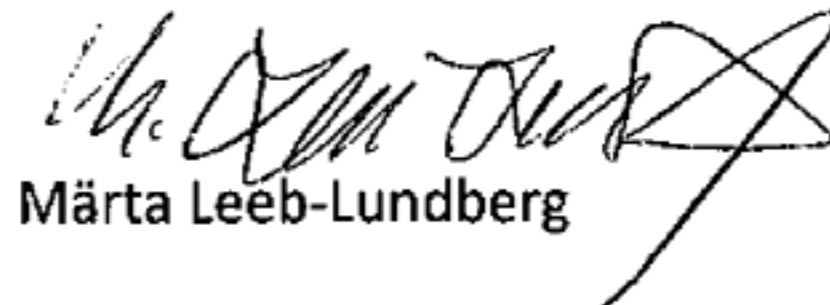
Stockholm i februari 2015



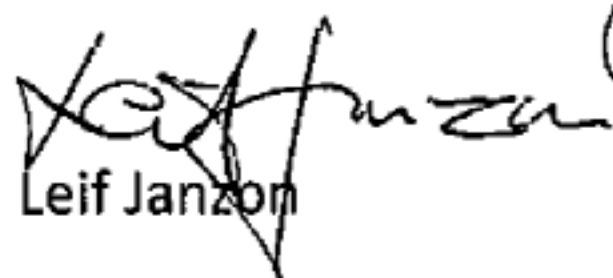
Mia Snygg



Charlotte Gunsell



Märta Leeb-Lundberg



Leif Janzon



Tomas Malmfors



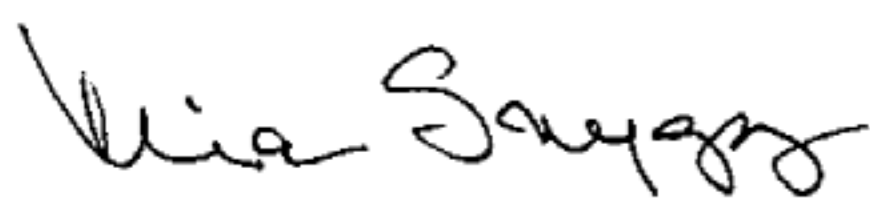
Inge Skår

BOSTADSTRÄTTSFÖRENINGEN GÖKUNGEN 4

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER	2015	2014
Medlemsavgifter	807 731	726 001
Hyror	574 254	510 448
Fastighetsskatt	46 360	41 000
Ränte intäkt	0	101
Övrig intäkt	7 655	3 598
Summa intäkter	1 436 000	1 281 148
KOSTNADER		
Fjärrvärme	343 346	348 284
El	37 420	34 415
Vatten	35 689	36 669
Sophämtning/Sotning	35 633	26 476
Försäkring/Anticimex	33 624	31 415
Löpande underhåll	74 040	97 309
Fastighetsskötsel	193 020	104 923
Övriga kostnader	22 589	35 010
Avsättning fond för yttre underhåll	100 000	100 000
Avskrivning Fastighet/inventarier	309 218	309 218
Räntekostnader	138 023	200 213
Skatt	83 412	83 130
Summa kostnader	1 406 014	1 407 062
Årets resultat	29 986	-125 914

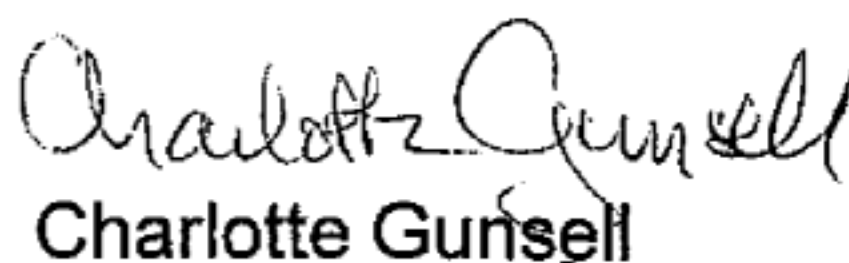
Stockholm i februari 2016



Mia Snygg
Ordförande



Märta Leeb Lundberg



Charlotte Gunzell

Inge Skår




Leif Janzon

Tomas Malmfors

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Plusgiro	281 771	380 251
Bank	772 674	256 585
Fordran	0	5 272
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	1 054 445	642 108
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Fastighet (Not 1.)	16 323	16 632 232
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	16 323 014	16 632 232
Summa tillgångar	17 377 459	17 274 340
Skulder och eget kapital		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	79 859	80 989
Förutbetalda intäkter	72 858	93 595
<i>Summa</i>	152 717	174 584
<i>Långfristiga skulder</i>		
Lån SHB	8 031 250	8 036 250
<i>Summa</i>	8 031 250	8 036 250
<i>Eget kapital</i>		
Fond för yttre underhåll (Not 2.)	1 135 000	1 035 000
Medlemmarnas insättningskapital	8 132 000	8 132 000
Balanserat resultat	-103 494	22 420
Årets resultat	29 986	-125 914
<i>Summa eget kapital</i>	9 193 492	9 063 506
Summa skulder och eget kapital	17 377 459	17 274 340





 2015-12-31

Noter till Balansräkningen 2015
Not 1
Fastighet

			8 120 450
2001 Nya stammar nr 1 - 4, 7		87 535	
2002 Nya stammar nr 1 - 4, 7		4 844 097	
Avskrivning 2002 - 2014	889 264		
Upplösning fond 2002	800 000		
Avskrivning 2015	87 632	1 776 896	3 154 736
2007 Balkong-/Terrassrenovering		1 811 649	
2008 Balkong-/Terrassrenovering		425 394	
2009 Balkong-/Terrassrenovering		233 692	
Avskrivning 2007 - 2014	325 851		
Upplösning av fond 2014 (del av)	265 000		
Avskrivning 2015	85 116	675 967	1 794 768
2009 Skyddsdörrar		679 750	
2010 Skyddsdörrar		843 001	
Avskrivning 2009 - 2014	113 552		
Avskrivning 2015	40 801	154 353	1 368 398
2010 Torktumlare/värmeskåp		72 625	
2011 Torktumlare/värmeskåp		88 375	
Avskrivning 2010 - 2014	42 596		
Avskrivning 2015	21 596	64 192	96 808
2011 Fönsterrenovering		547 559	
2012 Fönsterrenovering		1 352 695	
2013 Fönsterrenovering		62 975	
Avskrivning 2011 - 2014	101 302		
Avskrivning 2015	74 073	175 375	1 787 854
Utgående Balans			16 323 014

Not 2
Fond för yttre underhåll

Ingående Balans	1 035 000
Årets avsättning	100 000
Upplösning av fond 2015	0
Utgående Balans	1 135 000

