

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Granen nr 17

716417-8332

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granen nr 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bakgrund & historik

Brf Granen nr 17 äger sedan 30 juni 1983 fastigheten *Stockholm Granen 3* med adress Floragatan 17 och 17A. Tomtarealen är 1.491 m² och bostadsrättsyta är 3.187 m² (enligt den ekonomiska planen). Antalet lägenheter är 24 stycken.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 13 april 1993. Föreningens aktuella stadgar registrerades 28 juli 2014.

Fastigheten inrymmer ett flerbostadshus i två trapphus (17 och 17A). Huset uppfördes 1885/86. Arkitekt var AG Forsberg och byggmästare/byggherre JP Nilsson. 1924 inreddes garage i den gamla stallbyggnaden och 1937 installerades bl.a. centralvärme och hiss i uppgång 17. 1988/1989 inreddes vindsvåningarna till 5 stycken bostadslägenheter och i samband med det byggdes även hiss i uppgång 17A.

Föreningen upplåter 24 bostadslägenheter med bostadsrätt. Föreningen hyr dessutom ut 3 garageplatser samt 6 parkeringsplatser till medlemmar. Medlemmarna disponerar cykelrum i källaren samt en tvättstuga i garagehusets källarvåning. Huset uppvärms med fjärrvärme.

Föreningens styrelse

Styrelsens sammansättning har under kalenderåret varit:

Ledamöter:

Christian Nordström, Britt Orstadius och Magnus Rosén.

Suppleanter

Frans Henrik Kockum och Uno Nyborg.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten (utöver konstituerande möte) och frekvent kontakt via mejl, telefon och avstämningar i trapphusen. Styrelsen har ej uppburit några arvoden under räkenskapsåret.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras löpande och sträcker sig ca 6 år fram i tiden.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24. Av föreningens lägenheter har under året 5 st (föregående år 2 st) överlåtits. Vid årsskiftet var 1 lägenhet (1) andrahandsupplåten. Överlåtelse-, andrahandsuthyrnings-, och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.



Händelser under 2014

Taket målades om under sommaren och föreningen genomförde, på berörda medlemmars bekostnad, byggnation av ytterligare 3 balkonger.

Föreningens ekonomi

Föreningen har inga lån och likviditeten är god. 2014 års resultat visar ett underskott, främst p.g.a. takmålning som kostnadsförts i sin helhet.

Utsikter inför 2015 och väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Avgifterna höjdes med 7,5 % vid årsskiftet 2014/2015. Under det kommande året avser föreningen byta stam- och radiatorventiler i hela fastigheten vilket är ett större arbete.

Föreningen har per årsskiftet bytt entreprenör på städning.

Sammantaget bedöms resultatet 2015 bli negativt, främst p.g.a. ovan nämnda byte av stam- och radiatorventiler. Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Lägenhetsfördelning

Fördelning lägenheter (enl. ek. plan)	Antal
1 rok	2
2 rok	5
3 rok	6
4 rok	0
5 rok	2
6 rok	<u>9</u>
	24

Flerårsöversikt (Tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 227	1 207	1 144	1 684	1 133
Resultat efter finansiella poster	-221	4	11	647	-105
Nettokassa per m2	261	290	278	421	226
Årsavgift per m2	312	312	325	325	325
Totala intäkter per m2	385	379	359	528	356
Driftskostnad per m2	428	338	288	264	313

Alla per m2 uppgifter är i kronor och beräknade enligt ekonomiska planens 3.187 m2 lägenhetsyta.

Förvaltning 2014

Medlems & lägenhetsregister	Ekonomikonsult Michael Hansson AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomikonsult Michael Hansson AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fastighetsskötsel	Bror Kai Kraft AB
Fastighetsstädning	Fervent Cleaning Company AB
Skötsel av hissar	Otis AB
Internetleverantör (typ av)	Bredbandsbolaget (Fiber 100/100)

WR BOC

Stämman

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-13. Extra stämmor hölls 2014-06-11 (stadgeändring och val av nya styrelseledamöter), samt 2014-09-05 (fyllnadsval av revisorssuppleant).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	106 950
årets förlust	-221 150
	-114 200

behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond enligt föreningens stadgar	18 000
i ny räkning överföres	-132 200
	-114 200

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

VR 738 e

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 226 776	1 207 390
Summa rörelseintäkter		1 226 776	1 207 390
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 407 918	-1 118 998
Personalkostnader	3	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-45 500	-84 848
Summa rörelsekostnader		-1 453 418	-1 203 846
Rörelseresultat		-226 642	3 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 492	196
Resultat efter finansiella poster		-221 150	3 740
Årets resultat		-221 150	3 740

VR 302

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5, 6	5 096 398	5 141 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 699	3 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 643	69 869
Summa kortfristiga fordringar		73 342	73 563
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		830 870	925 607
Summa omsättningstillgångar		904 212	999 170
SUMMA TILLGÅNGAR		6 000 610	6 141 068

WR 700

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningsprinciper:

Byggnader	1,0 %
Vindsombyggnad	2,5 %
Balanserade reparationskostnader	10,0 %

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.

VR 30
e

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	993 616	993 610
Årsavgifter garage o parkering	145 200	139 059
Avgift bredband	47 520	47 520
Övriga intäkter	40 438	27 201
	1 226 774	1 207 390

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
El	39 141	47 129
Fjärrvärme	410 827	428 394
Vatten och avlopp	35 409	37 748
Sophämtning	51 604	47 490
Städning	59 881	65 682
Hisskostnader F17A	44 632	25 292
Porttelefon/Bredband	48 704	40 996
Rep / underhåll fastighet	514 640	211 768
Snöröjning	0	0
Sotning	30 834	0
Förbrukningsmaterial	5 454	5 702
Förbrukningsinventarier	6 295	42 320
Årsmöteskostnader	5 832	5 998
Fastighetsförsäkring	46 910	46 079
Kabel TV	4 288	4 622
Redovisningstjänster	45 000	51 905
Revisionsarvode	5 800	8 906
Konsultarvoden	0	1 500
Bankkostnader	1 740	2 812
Div övriga kostnader	8 239	2 135
Fastighetsavgift	29 208	29 040
Fastighetsskatt	13 480	13 480
	1 407 918	1 118 998

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NR 30
e

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde mark	3 290 000	3 290 000
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 850 241	1 850 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 140 241	5 140 241
Ingående avskrivningar byggnader	-462 343	-443 843
Årets avskrivningar byggnader	-18 500	-18 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-480 843	-462 343
Utgående redovisat värde	4 659 398	4 677 898
Bokfört värde byggnader	1 369 398	1 387 898
Bokfört värde mark	3 290 000	3 290 000
	4 659 398	4 677 898

Not 5 Vindsombyggnad

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 112 216	1 112 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 112 216	1 112 216
Ingående avskrivningar	-648 216	-621 216
Årets avskrivningar	-27 000	-27 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-675 216	-648 216
Utgående redovisat värde	437 000	464 000

Not 6 Balanserade reparationskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	765 848	765 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	765 848	765 848
Ingående avskrivningar	-765 848	-726 500
Årets avskrivningar	0	-39 348
Utgående ackumulerade avskrivningar	-765 848	-765 848
Utgående redovisat värde	0	0

VR 30
e

Not 7 Förändring av eget kapital

	Grund avgifter	Upplåtelse avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 554 289	23 246	57 053	121 210	3 740
Disposition av föregående års resultat:				3 740	-3 740
Avsättning rep fond			18 000	-18 000	
Årets resultat					-221 150
Belopp vid årets utgång	5 554 289	23 246	75 053	106 950	-221 150

Not 8 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
<u>Reparationsfonder balkonger</u>		
Rep fond balkonger	26 125	22 500
	26 125	22 500


Stockholm den 25 mars 2015


Christian Nordström


Britt Orstadius


Magnus Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2015


Johan Rendert
Auktoriserad revisor

WR 100
e

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen nr 17

Org.nr 716417-8332

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen nr 17 för räkenskapsåret 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 Bostadsrättsföreningen Granen nr 17 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

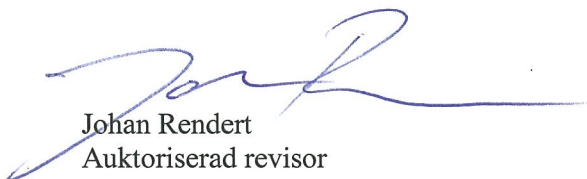
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 26 mars 2015



Johan Rendert
Auktoriserad revisor