

Årsredovisning för

Brf Geringslådan

769618-7520

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

sf
De
AZ

Förvaltningsberättelse 2013

Fastighet
Geringslådan 1, Stockholm Kommun
Lingvägen 122
Majrovägen 1-3-5
122 49 Enskede

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Idha Kjellberg (tf. ordförande)
Stefan Olsson (sekr)
Jenny Engström

Kent Hogrewe (ordf), avgick på egen begäran
2013-11-05
Anna Claesson (kassör), avgick på egen
begäran 2014-01-16

Samt följande tre som valdes in under extrastämman 2013-11-20:

Andreas Lindell
Lars Fröderberg
Erika Svanström (ordf. samt tf. kassör)

Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lili Briesse (sammanställande) och Lennart Lindahl

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt haft 25 protokollförda sammanträden. Eftersom föreningen är ung och har en del bygg- och konstruktionsfel som behöver åtgärdas så har också styrelsen fått lägga mycket tid och kraft på samarbete med andra parter samt granska ändringsförslag av hur fastighetens brister ska åtgärdas på bästa sätt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2013. Extrastämma med anledning av värmeproblematiken hölls den 20 november 2013. En enig stämma röstade för att Besqab ska få dra rör i fastigheten enligt förslag, samt att en modell för möjlig ersättning (om lägenheternas värde sjunker på grund av den planerade rördragningen).

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastighet. Vi har sett över avtal såsom städ, el, snöskottning med mera för att ha så fördelaktiga och effektiva avtal som möjligt. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm. Lars Lundström Service har anlitats för teknisk skötsel, trappstädning och snöröjning.

- Vi har under året sagt upp trädgårdsskötseln med LLS och medlemmarna har gjort det arbetet istället.

- EMJ Service har anlåtats för snöröjning av taken både under säsongen 2012/2013 och för 2013/2014.
- Vi har tecknat städavtal med ett annat bolag från och med årsskiftet 2013/14.

Fastighet

Entreprenadavtal tecknades med Besqab Projektutveckling AB.

Garantibesiktningen utfördes 2011. Efterbesiktningar har gjorts eftersom alla besiktningspunkter ej åtgärdats. Vi har arbetat intensivt med frågan och räknar med att kunna pricka av ett antal större åtgärder under kommande år, samt att vissa mindre åtgärder genomförts även om ett antal punkter återstår.

Bygghälsöförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning. Vi har ett pågående ärende som gäller dels bygghälsö och konstruktionsfel som Besqab ska åtgärda, och dels en pågående tvist vad gäller ekonomisk kompensation för dessa fel (advokatkostnader, påverkad livskvalitet i enskilda lägenheter med mera).

Det värmeproblem som uppdagades i bottenplanet där värmestammarna ligger för ytligt utan isolering under golven kommer att åtgärdas av Besqab under kommande år. Projektutveckling och en tidplan är presenterad.

Framtidsfrågor

Ett antal framtidsfrågor har diskuterats och kommer att göras synliga under kommande år. Det rör bland annat staket, permanent grillplats, förbättrad trädgård/lekplats samt eventuell möjlighet till inglasning av balkonger och andra förbättringsåtgärder i enskilda fastigheter.

Ekonomi

Fastigheten är upplåten med äganderätt och har överlåtits till föreningen i augusti 2009.

Fastighetens taxeringsvärde under 2013:

Byggnad	51 000 000
Mark	17 800 000
Summa	68 800 000

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag sedan 2010. Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1-5 efter fastställt värdeår (2009) utgår ej. För år 6-10 utgår halv kommunal avgift. Fr.o.m. år 11 utgår hel kommunal avgift enligt gällande regler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel utgörande,

Balanserat resultat	277 157
Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek plan	46 567
Återstår till föreningsstämmans förfogande	230 590
och årets resultat	231 701
Balanseras i ny räkning	462 291

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat och balansräkningar med noter.

dr.
R
R

for
for
for

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	3 392 315	3 118 264
		<u>3 392 315</u>	<u>3 118 264</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 516 261	-1 443 103
Avskrivningar		<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Rörelseresultat		<u>1 716 054</u>	<u>1 515 161</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 256	1 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-1 486 610</u>	<u>-1 323 029</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>231 700</u>	<u>193 588</u>
Resultat före skatt		<u>231 700</u>	<u>193 588</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>231 701</u>	<u>193 588</u>

for
sf
na

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	129 850 000	130 010 000
		<u>129 850 000</u>	<u>130 010 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>129 850 000</u>	<u>130 010 000</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	49 821	46 518
		<u>49 823</u>	<u>46 520</u>
Kassa och bank	7	916 964	1 021 794
Summa omsättningstillgångar		<u>966 787</u>	<u>1 068 314</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>130 816 787</u>	<u>131 078 314</u>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		88 605 000	88 605 000
Fond för yttre underhåll		141 680	95 113
		<u>88 746 680</u>	<u>88 700 113</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		230 590	83 569
Årets resultat		231 701	193 588
		<u>462 291</u>	<u>277 157</u>
Summa eget kapital		<u>89 208 971</u>	<u>88 977 270</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	40 845 000	41 305 000
		<u>40 845 000</u>	<u>41 305 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	160 000	160 000
Leverantörsskulder		95 065	119 436
Övriga skulder		91 686	84 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	416 065	431 649
		<u>762 816</u>	<u>796 044</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>130 816 787</u>	<u>131 078 314</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		41 945 000	41 945 000
Summa		<u>41 945 000</u>	<u>41 945 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad, progressiv avskrivning 100 år	

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyes- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

cb
H
KAD

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	3 109 704	2 911 728
Hyror	197 097	196 636
Försäkringsersättning	67 230	-
Övriga intäkter	18 284	9 900
Summa	3 392 315	3 118 264

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	201 082	253 561
Reparationer	159 050	75 195
El	14 857	14 235
Uppvärmning	406 354	404 174
Vatten	68 264	72 554
Sophämtning	33 872	33 664
Försäkringspremier	37 235	32 917
Övriga fastighetskostnader	19 715	11 335
Bredband/Kabel TV	128 702	128 618
Styrelsearvoden	145 000	134 200
Sociala avgifter	42 750	39 789
Revisionsarvoden	18 750	21 500
Förvaltningsarvode	78 484	75 736
Övr externa tjänster	142 581	134 225
Övriga driftskostnader	19 565	11 400
Summa	1 516 261	1 443 103

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 256	1 456
Summa	2 256	1 456

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	1 486 610	1 323 029
Summa	1 486 610	1 323 029

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 650 000	109 650 000
-Mark	20 800 000	20 800 000
	<u>130 450 000</u>	<u>130 450 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-440 000	-280 000
-Årets avskrivning enligt plan	-160 000	-160 000
	<u>-600 000</u>	<u>-440 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	129 850 000	130 010 000

Taxeringsvärde

Byggnader	51 000 000	48 000 000
Mark	17 800 000	15 600 000
	<u>68 800 000</u>	<u>63 600 000</u>
Bostäder	68 800 000	63 600 000
Lokaler	-	-
	<u>68 800 000</u>	<u>63 600 000</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremier	16 279	14 445
Bredband	33 542	32 073
	<u>49 821</u>	<u>46 518</u>

Not 7 Kassa och bank

Nordea	12 296	76 063
Nordea, fastränteplacering	200 000	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	704 668	945 731
	<u>916 964</u>	<u>1 021 794</u>

Handwritten signatures and initials.

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	88 605 000	95 113	83 569	193 588	88 977 270
Disposition enligt stämmobeslut			193 588	-193 588	
Disposition enligt stadgar		46 567	-46 567		
Årets resultat				231 701	231 701
Belopp vid årets utgång	88 605 000	141 680	230 590	231 701	89 208 971

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Nordea Hypotek	2015-01-23	1,818%	13 041 666	-460 000	13 501 666
Nordea Hypotek	2016-12-15	2,116%	13 981 666		13 981 666
Nordea Hypotek	2016-01-15	1,91%	13 981 668		13 981 668
			41 005 000		41 465 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-160 000		-160 000
			40 845 000	-460 000	41 305 000

Finansiella instrument

Föreningen har tecknat ramavtal med Nordea Markets om följande räntederivat:

Swap	Löptid fr.o.m.	T.o.m.	Belopp	Fast ränta
Ränteswap 1043698/1318778	2011-12-15	2016-12-15	13 981 666	3,00%
Ränteswap 1043702/1318786	2011-09-27	2018-09-17	13 981 668	3,42%
		Summa	27 963 334	

En ränteswap är ett fristående finansiellt instrument som skall beskattas på återbetald ränta.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	237 842	235 967
Räntor	65 349	36 978
Städning	-	6 309
El	1 386	1 496
Revisionsarvode	37 500	18 750
Handelsbanken	630	598
Fastighetsskötsel	6 375	26 452
Fjärrvärme	54 704	66 762
Sophämtning	8 999	9 074
Reparationer	3 280	16 783
Förvaltningsarvode	-	7 480
Snöskottning	-	5 000
	416 065	431 649

Handwritten signatures and initials.

Underskrifter

Stockholm 2014 - 05-02



Erika Svanström



Idha Kjellberg

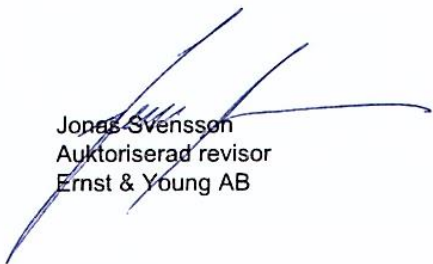


Stefan Olsson



Andreas Lindell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05-05



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Geringslådan, org.nr 769618-7520

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Geringslådan för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Geringslådan för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 5/5 2014

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor