

Årsredovisning för
Brf Geringslådan
769618-7520

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

4

Rev. AL &

Förvaltningsberättelse 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Geringslådan (769618-7520) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighet Geringslådan 1, Stockholms kommun med adresser Majrovägen 1, 3, 5 samt Lingvägen 122 i Gubbängen.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-05. På stämman representerades 19 av föreningens lägenheter, varav 1 via fullmakt. Föreningen består totalt av 49 lägenheter.

Styrelse

Styrelsen har för närvarande följande sammansättning

Erika Svanström ordförande

Andreas Lindell ledamot

Idha Kjellberg ledamot

Rani Lindvall Kotta ledamot- valdes in vid årsstämman 2014-05-05

Jenny Engström suppleant

Nadja Hakobyan suppleant - valdes in vid årsstämman 2014-05-05

Under delar av året har också följande personer ingått i styrelsen

Anna Claesson ledamot - avgick på egen begäran 2014-01-16

Stefan Olsson ledamot - avgick på egen begäran vid årsstämman 2014-05-05

Lars Fröderberg suppleant - avgick vid avflyttning 2014-03-31

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 28 protokollförda sammanträden, varav 14 styrelsemöten och 14 övriga möten då bara en eller ett fåtal av styrelsen har deltagit.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisor

Revisor har varit Jonas Svensson Ernst & Young, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lili Brise (sammanställande), Lennart Lindahl och Stefan Olsson.

Ekonomi

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

Fastighetens taxeringsvärde under 2014:

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

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag sedan 2010. Efter att under 5 år varit befriade från kommunal fastighetsavgift (2010-2014) betalar föreningen från och med 2015 halv kommunal fastighetsavgift för åren 6-10 (2015-2019). Från och med år 11, alltså 2020, kommer hel kommunal fastighetsavgift att betalas.

Föreningen har en god ekonomi och trots att ett antal investeringar i fastigheten gjordes under 2014 kunde vi efter årets utgång göra en extra amortering på 400,000 kronor på föreningens lån. I början av 2015 valde styrelsen att binda ett av våra tre lån (det som i årsredovisningen för 2014 står som bundet till 2015-01-23) till den 3-åriga räntan 1,15%.

f

revis
AL & Y

Extraordinära förändringar - avskrivning

Under 2014 har ändringar i bokföringsnämnden rekommendation för bostadsrättsföreningar gjorts. Det har fått till följd att föreningen från och med årsredovisningen för 2014 har gått från en progressiv till en linjär avskrivningsmodell, där vi kommer att skriva av 1% av fastighetens värde per år under 100 år.

Detta får till följd att föreningen från och med 2014 kommer att redovisa ett **bokföringsmässigt** underskott i våra årsredovisningar. Detta har dock ingenting med föreningens kassaflöden, eller uttag av årsavgifter, att göra.

Det är alltså något som påverkar i stort sett alla nyare föreningar, men viktigt att notera är att vi har en god ekonomi där det i praktiken inte påverkar vår förenings situation när det gäller likviditeten, det vill säga tillgången på pengar, eller föreningens möjlighet att betala räkningarna.

Årsavgifterna och framtida underhåll

Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Dessa omfattar bland annat ränta, amortering, skatter, driftskostnader samt även avsättning till underhållsfond. Avgifterna avvägs utifrån ett kassaflödesperspektiv (hur mycket pengar som kommer in jämfört med hur mycket pengar som betalas ut) och avskrivningen påverkar som tidigare nämnts inte kassaflödet, eftersom avskrivning inte innebär att pengar betalas ut från föreningen.

När det i en framtid är dags att utföra större underhåll på fastigheten kommer bostadsrättsföreningen dels ha byggt upp en underhållsfond, dels ha amorterat av på det ursprungliga lånet, vilket skapar utrymme att finansiera nödvändigt större underhåll.

Styrelsen har efter diskussioner med våra ekonomiska förvaltare och revisorer beslutat att för 2015 lämna årsavgifterna oförändrade.

Årets resultat

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel utgörande,

Balanserat resultat	462 291 kr
Reservering till fond för yttre underhåll, enl. ek. plan	-53 118 kr
Återstår till föreningsstämmans förfogande	409 172 kr
Och årets resultat	-617 165 kr
Balanseras i ny räkning	-207 993 kr

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

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Byggeförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning.

Föreningen har tecknat Anticimex Trygghetspaket för flerfamiljshus, vilket minskar risken för kostsamma vattenskador. Om olyckan är framme ingår skadebesiktning och försäkringsskydd.

Fastighet

Under året har styrelsen arbetat hårt för att göra innergården till en trevlig plats. Staket har satts upp runt fastigheten, nya träd och buskar har planterats, murade grillar har byggts och nya utemöbler har köpts in.

Två städdagar har anordnats, en på våren och en på hösten. Höstens städdag avslutades med en mycket välbesökt och trevlig grillmiddag som föreningen bjöd de boende i föreningen på.

Inför nästa år finns planer på att fortsätta arbetet med att göra gården ännu trevligare, bland annat genom att eventuellt uppdatera lekplatsen och plantera ytterligare buskar som insynsskydd.

f

ruv
2

Avhjälpan av byggfel gällande VV, VVC och värme samt återstående garantibesiktningpunkter

Under våren och sommaren avhjälpes det stora byggfelet som funnits i fastigheten gällande VV, VVC och värme. En kulvert byggdes och rören förflyttades från bottenplattan till takvinkeln i bottenvåningen. En slutgiltig injustering av det nya systemet gjordes under början av 2015.

Efter färdig ombyggnation kunde det konstateras att någon värdeminskning av bottenvåningslägenheterna inte kunde konstateras, varpå den på extrastämman 2013 diskuterade modellen för ersättning till de boende i bottenvåningen vid en eventuell värdeminskning på grund av ombyggnationen inte blev aktuell. Boende i bottenvåningen har dock fått ett presentkort från föreningen som visad uppskattning för det stök och besvär som arbetet i deras lägenheter orsakade under byggtiden. Presentkortet uppgår till 1000 kr/lägenhet.

Nuvarande boende i bottenvåningen kommer också att få en kompensation motsvarande sex månadsavgifter från Besqab, denna ersättning har dock ännu inte betalats ut då Besqab först vill ha föreningens underskrift på att alla garantibesiktningpunkter är åtgärdade – något som styrelsen menar att de inte är. Styrelsen arbetar dock för att tillsammans med Besqab så snart som möjligt få de sista punkterna åtgärdade så att denna ersättning kan betalas ut till de boende i bottenvåningen.

Radonmätning

Radonmätning utfördes i fastigheten under året, mätningarna visade att radonvärdena håller sig långt under Socialstyrelsens riktvärde för bostäder som är 200 Bq/m³. Medelvärdet för vår fastighet är i genomsnitt 60 Bq/m³.

Balkonger och uteplatser

Under året har bygglov beviljats för inglasning av balkonger för den som önskar göra det. Det är även tillåtet att montera markiser vid balkongerna. I början av 2015 har det även beslutats att det är tillåtet att ta bort buskarna runt uteplatserna och ersätta dessa med staket för den som önskar. För alla dessa åtgärder krävs att bostadsrättsinnehavarna håller sig till vissa regler kring utseende och utförande, samt först söker tillstånd hos styrelsen och även skriver under ett underhållsavtal.

Förvaltning

Styrelsen har löpande under året besiktat föreningens fastighet. Avtal har setts över, för att föreningen ska ha så fördelaktiga och effektiva avtal som möjligt.

- Fastighetsägarna Stockholm AB har anlitats för den ekonomiska förvaltningen
- Lars Lundström Service AB (LLS) har anlitats för fastighetsskötsel
- Ren Standard har anlitats för trappstädning
- EMJ Service har anlitats för snöröjning av taken
- De boende i föreningen har själva hjälpts åt att sköta trädgårdsskötseln

Ny leverantör av IT-tjänster

Föreninge bytte den 1 december 2014 leverantör av bredband, TV samt telefoni från Ownit/Canal Digital Kabel till Bredbandsbolaget som helhetsleverantör.

Styrelsen den 2015-04-08

Erika Svanström

Andreas Lindell

Idha Kjellberg

Rani Lindvall Kotta

Jenny Engström

Nadja Hakobyari

f

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 328 298	3 324 966
Övriga rörelseintäkter	2	48 128	67 349
Summa rörelseintäkter		3 376 426	3 392 315
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 264 267	-1 328 511
Underhållskostnader	4	-100 851	-
Personalkostnader	5	-142 568	-187 750
Avskrivningar		-1 103 950	-160 000
Summa rörelsekostnader		-2 611 636	-1 676 261
Rörelseresultat		764 790	1 716 054
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 564	2 256
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 386 519	-1 486 610
Summa finansiella poster		-1 381 955	-1 484 354
Resultat efter finansiella poster		-617 165	231 700
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-617 165	231 700
Skatter			
Årets resultat		-617 165	231 701

↩

Per
AZ

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	128 753 500	129 850 000
Maskiner, inventarier och installationer	7	29 800	-
Summa materiella anläggningstillgångar		128 783 300	129 850 000
Summa anläggningstillgångar		128 783 300	129 850 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 320	49 821
Summa kortfristiga fordringar		28 326	49 823
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 338 811	916 964
Summa kassa och bank		1 338 811	916 964
Summa omsättningstillgångar		1 367 137	966 787
SUMMA TILLGÅNGAR		130 150 437	130 816 787

f

Per AL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		88 605 000	88 605 000
Fond för yttre underhåll		194 798	141 680
Summa bundet eget kapital		88 799 798	88 746 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		409 172	230 590
Årets resultat		-617 165	231 701
Summa fritt eget kapital		-207 993	462 291
Summa eget kapital		88 591 805	89 208 971
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 685 000	40 845 000
Summa långfristiga skulder		40 685 000	40 845 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		160 000	160 000
Leverantörsskulder		166 076	95 066
Övriga skulder		47 040	91 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		500 516	416 064
Summa kortfristiga skulder		873 632	762 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 150 437	130 816 787

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 945 000	41 945 000
Summa ställda säkerheter	41 945 000	41 945 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

✓

Handwritten signature and initials

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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(progressiv)
Maskiner	20%	(20%)

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.

✓

Reu
A
D
K

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 109 704	3 109 704
Hyror	195 303	197 097
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 291	18 165
	3 328 298	3 324 966

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättning	48 128	67 230
Övrigt	-	119
Summa	48 128	67 349

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	65 955	52 967
Städning	60 519	81 408
Tillsyn, besiktning, kontroller	27 130	21 190
Trädgårdsskötsel	1 239	6 937
Snöröjning	22 188	38 580
Reparationer	102 808	159 050
El	13 657	14 857
Uppvärmning	392 164	406 354
Vatten	66 224	68 264
Sophämtning	47 260	33 872
Försäkringspremie	42 925	37 235
Övriga fastighetskostnader	43 049	23 966
Kabel-tv/Bredband/IT	132 333	128 702
Revisionsarvode	28 688	18 750
Förvaltningsarvode ekonomi	80 112	78 484
Panter och överlåtelse	23 291	18 165
Juridiska åtgärder	17 238	127 827
Övriga externa tjänster	97 487	11 903
	1 264 267	1 328 511

Not 4 Underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnad	4 778	-
Gård	61 850	-
Cykelförråd	34 223	-
Summa	100 851	-



Handwritten signatures and initials.

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	109 500	145 000
Sociala kostnader	32 644	42 750
Övriga personalkostnader	424	-
	142 568	187 750

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	109 650 000	109 650 000
-Mark	20 800 000	20 800 000
	130 450 000	130 450 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-600 000	
-Årets avskrivning enligt plan	-1 096 500	-160 000
	-1 696 500	-160 000
Redovisat värde vid årets slut	128 753 500	130 290 000
Taxeringsvärde		
Byggnader	51 000 000	51 000 000
Mark	17 800 000	17 800 000
	68 800 000	68 800 000
Bostäder	68 800 000	68 800 000
Lokaler	-	-
	68 800 000	68 800 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar, tvättmaskin	37 250	-
	37 250	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-7 450	-
	-7 450	-
Redovisat värde vid årets slut	29 800	-

2

mu
A
S

Not 8 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Sparkonto	11 274	12 296
Sparkonto	202 846	200 000
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 124 691	704 668
Summa	1 338 811	916 964

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	88 605 000	141 680	230 590	231 701	89 208 971
Disposition enligt stämmobeslut		53 118	178 582	-231 701	
Årets resultat				-617 165	-617 165
Belopp vid årets utgång	88 605 000	194 798	409 172	-617 165	
		Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital		
		88 799 798	-207 993		88 591 805

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Nordea hypotek	2015-01-23	1,373%	12 881 666	-160 000	13 041 666
Nordea hypotek	2016-12-15	1,372%	13 981 666		13 981 666
Nordea hypotek	2016-01-15	1,471%	13 981 668		13 981 668
			40 845 000	-160 000	41 005 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-160 000		-160 000
			40 685 000		40 845 000

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.

✓

Handwritten signatures and initials.

Underskrifter

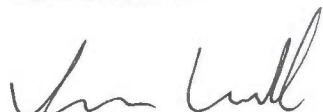
Stockholm 2015-04-09




Erika Svanström



Idha Kjellberg



Andreas Lindell



Rani Lindvall Kotta

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-22



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

