

Årsredovisning 2013

BRF GOOD TEMPLAR
702000-7857

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Kristian Ramirez (Ordförande), Johan Brunfelter (Husvärd), Cecilia Söderman (Ledamot), Anders Elvinsson (Ledamot), Susanna Ateldax (Sekreterare), Kristian Eriksson (Suppleant), Christian Hellsten (Suppleant) och Catharina Greiff (Vice ordförande).

Revisorer

Mika Leinonen.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2007-04-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Styrelsen sköter själv den tekniska förvaltningen.

Försäkring

Fastighetens taxeringsvärde anges under noten för Byggnader och mark. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos If och försäkring mot ohyra är tecknad hos Anticimex.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april i föreningslokalen. Under det gångna året har styrelsen haft 10 regelbundna protokollförda möten. Därutöver har styrelsen haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Medlemmar

Föreningen har 45 medlemmar och under 2013 har två lägenheter överlåtits.

Föreningsinformation

Föreningen består av 37 st bostadsrätter och 6 st lokaler. Föreningen innehar 10 st parkeringsplatser, varav 2 hyrs ut till lokalhyresgäster.

När det gäller lokalhyresgästerna finns alltså hyresavtal med bl.a. Super AB, ProAstri AB och Raketspel AB. Även övriga lokaler, som utgörs av två mindre källarlokalerna och ett garage, hyrs av samma hyresgäster som tidigare.

Fastigheten

Föreningsstämman har gett styrelsen i uppdrag att förhandla om försäljning av råvinden medlemmar i gathuset för att de ska kunna utöka sina bostäder. I samband därmed beslutades att vindsförråden i gathuset skulle flyttas för att ge plats åt dessa byggnationer. De nya förråden kan då komma att bli något mindre, men i gengäld kommer de att få modernare standard.

Det pågår upphandling av fasadrenovering som planeras att påbörjas under 2014.

Utförda underhåll

I övrigt har endast mindre reparationer och underhåll gjorts. Lamparmatur har bytts ut i trappuppgången i 21:an. En översyn av ytterbelysning har också gjorts.

2 vattenskador skedde i föreningsmedlemmars lägenheter och orsakade reparationer i 23:an och 21:an ö.g.

Planerade underhåll

Trapphus och fasader behöver renoveras. Projektering av fasadarbetena har påbörjats och trolig start är våren 2014 i gathuset, medan trapphusen får vänta ytterligare ett eller annat år. Finansiering är inte bestämd.

En mindre uppdatering av maskinparken i tvättstugan är planerad till början av 2014.

Ekonomi

Avgiftshöjningar är inte aktuella idag.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske till fond för yttre underhåll med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Arvode

Inget arvode utgår till styrelsen, som dock haft två sedvanliga middagar på restaurang under året.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga viktiga händelser har skett i föreningen efter räkenskapsårets utgång.

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 960 950	1 936 125	1 896 471	1 902 489
Årsresultat	-96 876	46 699	-77 022	-24 411
Yttre fond	204 669	49 500	49 500	49 500
Taxeringsvärde	55 039 000	51 723 000	51 723 000	51 723 000
Genomsnittlig skuldränta, %	3,30	3,78	3,63	2,91
Belåningsgrad, %	107,81	105,88	104,03	102,29

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-96 876
Ansamlad förlust	-583 066
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-679 942</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

155 169
<u>-835 111</u>
<u>-679 942</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		575	575
Hysesintäkter		1 365	1 355
Övriga intäkter		21	6
Summa nettoomsättning		1 961	1 936
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-62	-35
Reparation och underhåll	3	-282	-125
Taxebundna kostnader	4	-615	-610
Fastighetsförsäkring		-71	-65
Fastighetsskatt		-151	-154
Övriga driftskostnader	5	-70	-72
Kameral förvaltning		-53	-50
Löner och övriga personalkostnader		-67	-59
Övriga kostnader		-79	-58
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 450	-1 228
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-288	-288
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		223	420
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	7
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-328	-380
Summa resultat från finansiella investeringar		-320	-373
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-97	47
ÅRETS RESULTAT		-97	47

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	9 152	9 431
Maskiner och inventarier	7	18	26
Pågående projekt		110	53
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>9 279</u>	<u>9 511</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		10	26
Övriga kortfristiga fordringar		0	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	67	116
Kassa och bank		1 625	1 396
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 701</u>	<u>1 635</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>10 981</u></u>	<u><u>11 145</u></u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		810	810
Reservfond och fond för yttre underhåll		205	50
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 015</u>	<u>860</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-583	-475
Årets resultat		-97	47
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-680</u>	<u>-428</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>335</u>	<u>432</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 777	9 892
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 777</u>	<u>9 892</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		112	113
Leverantörsskulder		164	343
Skatteskulder		-1	18
Övriga kortfristiga skulder		63	122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	531	225
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>869</u>	<u>821</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 981</u>	<u>11 145</u>
Ställda säkerheter	12	10 752	10 752
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Good Templar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0-10 %
Markanläggning	3,0 %
Maskiner och inventarier	5,0-10,0 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	13	2
Snöskottning	25	22
Städning och fastighetsskötsel	4	2
Trädgårdsarbete	1	2
Övrigt	20	9
Summa	62	35

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	282	125
Summa	282	125

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	81	72
Sophämtning	73	67
Vatten	45	36
Värme	416	435
Summa	615	610

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	60	61
Kabel-TV	10	10
Summa	70	72

Not 6, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 268	12 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 268	12 268
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 837	-2 557
Årets avskrivningar	-280	-280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 116	-2 837
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	9 152	9 431
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 600	23 800
Taxeringsvärde mark	29 439	27 923
	55 039	51 723

Not 7, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	91	91
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91	91
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65	-56
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73	-65
Utgående restvärde enligt plan	18	26

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	5	20
Förvaltning	13	14
Kabel-TV	3	3
Räntor	4	4
Vatten	1	1
Övriga poster	42	74
Summa	67	116

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	810 214	-	-	810 214
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	49 500	-	155 169	204 669
Balanserat resultat	-474 596	46 699	-155 169	-583 066
Årets resultat	46 699	-46 699	-96 876	-96 876
Eget kapital 2013-12-31	431 817	0	-96 876	334 941

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	875 000 kr	4,44 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2016-09-01.
Stadshypotek	2 483 376 kr	4,05 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-06-01.
Stadshypotek	1 400 175 kr	2,63 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	2 489 915 kr	2,73 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	1 240 000 kr	2,81 % ränta per 2013-12-31.
Stadshypotek	1 400 760 kr	2,73 % ränta per 2013-12-31.
<i>Varav</i>	<i>112 488 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	7	7
Fjärrvärme	43	73
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	445	102
Räntor	26	28
Sociala avgifter	2	1
Övriga poster	8	13
Summa	531	225

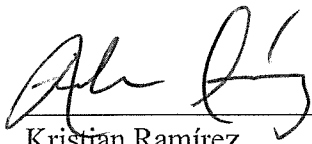
Not 12, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	10 752	10 752
	10 752	10 752

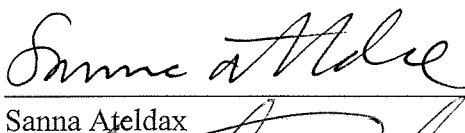
Underskrifter

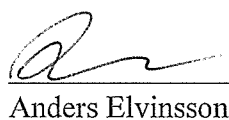
Stockholm

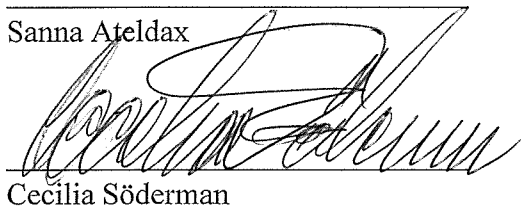
Ort och datum


Kristian Ramirez

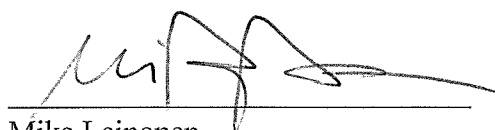

Catharina Greiff


Sanna Ateldax


Anders Elvinsson


Cecilia Söderman

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 05


Mika Leinonen
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Good Templar
Org.nr. 702000-7857

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Good Templar för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

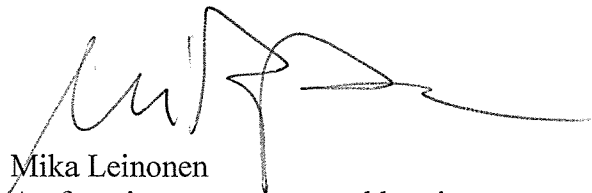
Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-05



Mika Leinonen
Av föreningsstämman utsedd revisor