

Årsredovisning 2014

BRF GOOD TEMPLAR 702000-7857

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Good Templar är en äkta förening bestående av 37 lägenheter och 6 hyreslokaler. Fastigheten Grinden 11 är belägen på Kungsholmen intill Kronobergsparken med närhet till Fridhemsplan. Bostadsrättsföreningen har ägt fastigheten sedan 1998 då den genom ett förenklat förfarande ombildades från en bostadsförening till en bostadsrättsförening. Bostadsföreningen – eller byggnadsföreningen som den kallade sig – har ägt marken och husen sedan de byggdes 1884.

Avseende lokalhyresgästerna löper alltså hyresavtal med bl.a. Designtorget 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 är försäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring där även styrelsen är ansvarsförsäkrad. Försäkring mot ohyra finns hos Anticimex.

Byggnaderna värms upp av fjärrvärme från Stockholm Vatten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har upphandlat fasadrenovering med hjälp av konsulter hos ÅF. Entreprenören som kommer att genomföra renoveringen är AB Puts & Fasadtvätt (www.putsfasadtvatt.se). Renoveringen är planerad att påbörjas våren 2015 och kommer att omfatta fastighetens samtliga fasader, fönster och tak.

I övrigt har det skett en översyn av tvättstugan där torkskåp, tvättmaskin och torktumlare bytts ut. Varmvatten har dragits fram till samtliga tvättmaskiner.

Föreningens värmepanna har bytts ut helt och hållet.

Föreningen har infört möjlighet till källsortering av såväl matavfall som grovsopor.

En vattenskada upptäcktes under året i 23:ans bottenvåning. En omfattande rivning och renovering drabbade såväl föreningen som den boende.

Föreningen har därmed haft kostsamma underhållsprojekt under det gångna året och det kommande fasadrenoveringsprojektet bidrar också till att en avgiftshöjning kommer att ske under 2015. Under de senaste dryga 20 åren har endast två mindre avgiftshöjningar gjorts, vid båda tillfällena i samband med byte av samtliga stammar i fastigheten.

Föreningen har numera en hemsida med information riktad till boende, hyresgäster och mäklare med adressen www.brfgoodtemplar.se.

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 944 808	1 960 950	1 936 125	1 896 471
Årsresultat	-347 838	-96 876	46 699	-77 022
Soliditet, %	-0,12	3	4	3
Yttre fond	359 838	204 669	49 500	49 500
Taxeringsvärde	55 039 000	55 039 000	51 723 000	51 723 000
Genomsnittlig skuldränta, %	2,71	3,30	3,78	3,63
Belåningsgrad, %	109,95	109,00	105,88	104,03

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	-835 111
Årets resultat	-347 838
Totalt	<u>-1 182 949</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	155 169
Balanseras i ny räkning	<u>-1 338 118</u>
	<u>-1 182 949</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		1 939	1 940
Övriga intäkter		6	21
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		1 945	1 961
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 547	-1 252
Övriga kostnader	7	-101	-131
Löner och arvoden	8	-83	-67
Avskrivningar och nedskrivningar	9-11	-299	-288
Summa rörelsekostnader		-2 030	-1 738
Rörelseresultat		-85	223
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-267	-328
Summa finansiella poster		-263	-320
Resultat efter finansiella poster		-348	-97
Årets förlust		-348	-97

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	8 895	9 073
Markanläggningar	10	76	79
Maskiner och inventarier	11	9	18
Pågående projekt		0	110
Summa materiella anläggningstillgångar		8 980	9 279
Summa anläggningstillgångar		8 980	9 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	0
Övriga kortfristiga fordringar	13	10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74	67
Summa kortfristiga fordringar		94	77
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 563	1 625
Summa kassa och bank		1 563	1 625
Summa omsättningstillgångar		1 657	1 701
Summa tillgångar		10 637	10 981

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		810	810
Fond för yttre underhåll		360	205
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 170</i>	<i>1 015</i>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-835	-583
Årets förlust		-348	-97
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 183</i>	<i>-680</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>-13</i>	<i>335</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 780	9 889
Övriga långfristiga skulder		-112	-112
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>9 669</i>	<i>9 777</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		112	112
Leverantörsskulder		249	164
Skatteskulder		64	60
Övriga kortfristiga skulder		3	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	554	530
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>981</i>	<i>869</i>
Summa eget kapital och skulder		10 637	10 981
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		10 752	10 752
<i>Summa ställda säkerheter</i>		<i>10 752</i>	<i>10 752</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Good Templar har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Markanläggningar	3 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

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 och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har haft en anställd under året.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Hysesintäkter	1 134	1 134
Årsavgifter	575	575
Övriga intäkter	236	252
Summa	1 945	1 961

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	10	13
Snöskottning	2	25
Städning och fastighetsskötsel	0	4
Trädgårdsarbete	2	1
Övrigt	3	20
Summa	16	62

Not 3, Reparationer	2014	2013
Reparationer	670	282
Summa	670	282

Not 4, Planerade underhåll	2014	2013
Fasadrenovering	55	0
Summa	55	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	73	81
Sophämtning	47	73
Uppvärmning	387	416
Vatten	41	45
Summa	548	615

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Bredband	59	60
Fastighetsförsäkringar	37	71
Fastighetsskatt	151	151
Kabel-TV	10	10
Summa	257	292

Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	11
Förbrukningsmaterial	4	2
Kameral förvaltning	53	53
Övriga förvaltningskostnader	44	66
Summa	101	131

Not 8, Löner och arvoden	2014	2013
Arbetsgivaravgifter	20	16
Lön	63	51
Summa	83	67

Not 9, Byggnad och mark	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 168	12 168
Årets inköp	110	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 278	12 168
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 095	-2 819
Årets avskrivning	-288	-277
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 383	-3 095
Utgående restvärde enligt plan	8 895	9 073

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 600	25 600
Taxeringsvärde mark	29 439	29 439
Summa	55 039	55 039

Not 10, Markanläggningar

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	100	100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>100</u>	<u>100</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-21	-18
Årets avskrivning	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-24</u>	<u>-21</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>76</u></u>	<u><u>79</u></u>

Not 11, Maskiner och inventarier

	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	91	91
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>91</u>	<u>91</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-73	-65
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-82</u>	<u>-73</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>9</u></u>	<u><u>18</u></u>

Not 12, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014	2013
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	267	328
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	<u><u>267</u></u>	<u><u>328</u></u>

Not 13, Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	10	10
Summa	<u><u>10</u></u>	<u><u>10</u></u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	5	5
Förvaltning	14	13
Kabel-TV	3	3
Räntor	3	4
Vatten	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	42
Summa	74	67

Not 15, Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	810	0	205	-583	-97	335
Resultatdisposition enligt föreningsstämman: Reservering fond för yttre underhåll			155	-155		
Balanseras i ny räkning				-97	97	
Årets resultat					-348	-348
Belopp vid årets utgång	810	0	360	-835	-348	-13

Not 16, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Stadshypotek	2016-09-01	4,44 %	835	875
Stadshypotek	2016-06-01	2,73 %	1 390	1 400
Stadshypotek	2015-06-01	2,06 %	2 465	2 490
Stadshypotek	2015-03-04	1,82 %	1 389	1 401
Stadshypotek	2015-02-20	1,87 %	2 470	2 483
Stadshypotek	2015-02-09	1,93 %	1 231	1 240
Summa		2,26 %	9 780	9 889

Varav amorteras inom 12 månader

112

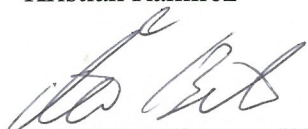
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
El	7	7
Förutbetalda avgifter/hyror	485	445
Räntor	5	26
Uppvärmning	45	43
Utgiftsräntor	12	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8
Summa	554	530

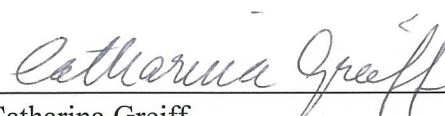
Underskrifter

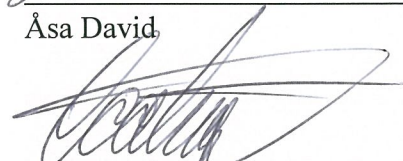
Stockholm 2015/04/21
Ort och datum


Kristian Ramirez

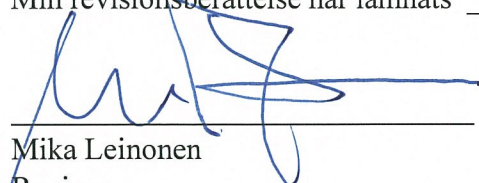

Sanna Ateldax


Åsa David


Catharina Greiff


Cecilia Söderman

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 20


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 2014-01-01 - 2014-12-31.

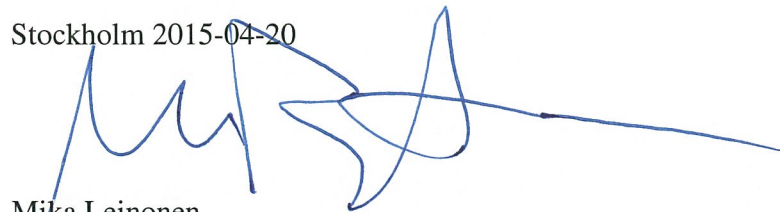
Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 2015-04-20



Mika Leinonen
Av föreningsstämman utsedd revisor

