



Årsredovisning

2015

BRF GOOD TEMPLAR

702000-7857

2015-01-01 – 2015-12-31

gn

Årsredovisning

BRF Good Templar

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1998-03-26.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grinden 11 på adressen Kronobergsgatan 21 i Stockholm. Föreningen har 37 lägenheter om totalt 2 224 kvm och 8 lokaler om 757 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Fastighetsägarnas egna Försäkring och Anticimex AB.

Styrelsens sammansättning

Kristian Ramirez	Ordförande
Catharina Greiff	Vice ordförande
Christian Hellsten	Suppleant
Kristian Eriksson	Suppleant
Mats Ljungstedt	Suppleant
Åsa David	Styrelseledamot
Susanna Ateldax	Sekreterare
Johan Brunfelter	Husvärd

Valberedning

Kristian Eriksson och Pål Ämting.

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer

Mika Leinonen	Revisor
---------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträde.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

2014	Värmepump utbytt	
2014	Tvättstugemaskiner utbytta samt varmvatten indraget	
2008-2009	Stambyte badrum och toalett	
1994-1995	Stambyte kök	
1997	Tak renoverades	
2009	Fönster renoverades 1980-talet	Elstigar byttes
1980-talet	Helrenovering av tvättstuga 2015-2016	Fasad- och takrenovering

Planerade underhåll

2017	Trapphusrenovering
------	--------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Bredband	Bredbandsbolaget
Bredband & tv	ComHem
Försäkring	Fastighetsägarnas egna försäkring
Försäkring mot ohyra	Anticimex
Fjärrvärme	Fortum
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten
El	Fortum
Sophämtning	Stockholm Vatten
Porttelefon	TeliaSonera
Byggkonsult	ÅF-infrastruktur AB
Snöskottning	Takjour Entreprenad I Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Fasad- och takrenoveringen påbörjades under 2015 något försenat. Entreprenören AB Puts & Fasadvätt (www.putsfasadvatt.se) hann dock med större delen av fasad, fönster, dörrar och tak under 2015. Vi har under hela fasadarbetet haft hjälp av en teknisk konsult på ÅF-infrastruktur som företrätt oss i ärenden med entreprenören och stämt av samtliga fakturor. Under takrenoveringen av teatern blev vi tvungna att erbjuda en tillfällig hyreslokal för Raketspel AB då ventilationen var bortkopplad under en del av sommaren. Två fuktskador upptäcktes under året - en i gatuhuset och en i gårdshuset där arbetet för att återställa lägenheterna sträcker sin in i 2016.

Tack vare en snöfattig vinter hade vi låga kostnader för snöskottning.

Två nya balkonger byggdes under 2015 i gatuhuset på fasaden mot gården.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes under 2015 och beräknas täcka de ökade kostnader vi haft för underhåll och de ökade lånekostnader som vi fått p.g.a. fasadrenoveringen. Föreningen upptog nya lån på 8 miljoner kronor för fasadarbetet under 2015. Det nya lånet innebar också kostnader för stämpelskatt och övriga hypotekskostnader.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 083	1 945	1 961	1 936
Årsresultat	-6 800	-348	-97	47
Soliditet, %	-58	0	3	4
Yttre fond	515	360	205	50
Taxeringsvärde	55 039	55 039	55 039	51 723
Genomsnittlig skuldränta, %	1,72	2,71	3,30	3,78
Belåningsgrad, %	205,27	109,95	109,00	105,88

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:

Balanserat resultat	-1 338
Årets resultat	-6 800
Totalt	<u>-8 138</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande Reservering fond för yttre underhåll	155
---	-----

Balanseras i ny räkning	<u>-8 294</u>
	-8 138

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 034	1 939
Rörelseintäkter		49	6
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>2 083</i>	<i>1 945</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-7 887	-1 547
Övriga externa kostnader	7	-378	-101
Personalkostnader	8	-84	-83
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299	-299
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-8 648</i>	<i>-2 030</i>
Rörelseresultat		-6 565	-85
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-236	-267
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-236</i>	<i>-263</i>
Resultat efter finansiella poster		-6 800	-348
Årets resultat		-6 800	-348

Balansräkning

Not 2015-12-31 2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	8 607	8 895
Markanläggningar	11	73	76
Maskiner och inventarier	12	1	9
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>8 681</i>	<i>8 980</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>8 681</i></u>	<u><i>8 980</i></u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		88	10
Övriga fordringar	13	10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	70	74
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>168</i>	<i>94</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		2 810	1 563
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 810</i>	<i>1 563</i>

<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>2 978</i>	<i>1 657</i>
------------------------------------	--	--------------	--------------

Summa tillgångar		<u>11 659</u>	<u>10 637</u>
-------------------------	--	----------------------	----------------------

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		810	810
Fond för yttre underhåll		515	360
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 325</i>	<i>1 170</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 338	-835
Årets resultat		-6 800	-348
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-8 138</i>	<i>-1 183</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>-6 813</i>	<i>-13</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	17 557	9 669
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>17 557</i>	<i>9 669</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		112	112
Leverantörsskulder		370	249
Skatteskulder		-0	-1
Övriga kortfristiga skulder		39	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	396	554
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>916</i>	<i>981</i>
Summa eget kapital och skulder		11 659	10 637
Ställda säkerheter	18	10 752	10 752

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.

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Antalet anställda

Föreningen har haft 1 person anställd under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, lokaler	1 062	1 062
Hysesintäkter, p-platser	72	72
Intäktsreduktion	-54	0
Årsavgifter, bostäder	725	575
Övriga intäkter	278	236
Summa	2 083	1 945

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	5	10
Snöskottning	4	2
Städning och fastighetsskötsel	0	0
Trädgårdsarbete	0	2
Övrigt	3	3
Summa	12	16

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	75	670
Summa	75	670

Not 4, Planerade underhåll	2015	2014
Fasadrenovering	6 957	55
Summa	6 957	55

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	61	73
Sophämtning	54	47
Uppvärmning	398	387
Vatten	42	41
Summa	555	548

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Bredband	60	59
Fastighetsförsäkringar	44	37
Fastighetsskatt	152	151
Kabel-TV	10	10
Självrisker	20	0
Övrigt	1	0
Summa	287	257

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	4	4
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	54	53
Övriga förvaltningskostnader	318	44
Summa	378	101

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Löner, arbetare	63	63
Sociala avgifter	20	20
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	84	83

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	236	267
Summa	236	267

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 278	12 168
Årets inköp	0	110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 278	12 278
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 383	-3 095
Årets avskrivning	-288	-288
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 670	-3 383
Utgående restvärde enligt plan	8 607	8 895

Taxeringsvärde

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

Not 11, Markanläggningar	2015	2014
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	100	100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100	100
Ingående ackumulerad avskrivning	-24	-21
Årets avskrivning	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-27	-24
Utgående restvärde enligt plan	73	76

Not 12, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	91	91
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	91	91
Ingående ackumulerad avskrivning	-82	-73
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-90	-82
Utgående restvärde enligt plan	1	9

Not 13, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	10	10
Summa	10	10

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	5	5
Förvaltning	14	14
Kabel-TV	3	3
Räntor	0	3
Vatten	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49	49
Summa	70	74

Not 15, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	810	-	-	810
Fond, yttre underhåll	360	-	155	515
Balanserat resultat	-835	-348	-155	-1 338
Årets resultat	-348	348	-6 800	-6 800
Eget kapital	-13	0	-6 800	-6 813

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Stadshypotek	2016-03-04	1,55 %	1 374	1 389
Stadshypotek	2016-02-22	1,6 %	2 444	2 465
Stadshypotek	2016-09-01	4,44 %	815	835
Stadshypotek	2016-02-11	1,65 %	1 219	1 231
Stadshypotek	2016-06-01	2,73 %	1 376	1 390
Stadshypotek	2016-03-29	1 %	8 000	0
Stadshypotek	2016-06-01	1,25 %	2 440	2 470
Summa			17 669	9 780
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>112</i>	<i>112</i>

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	5	7
Förutbetalda avgifter/hyror	332	485
Räntor	7	5
Uppvärmning	41	45
Utgiftsräntor	10	12
Summa	396	554

Not 18, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 752	10 752
Summa	10 752	10 752

Underskrifter

Stockholm 2016-05-12

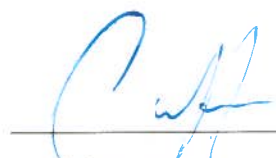
Ort och datum



Kristian Ramirez
Ordförande



Catharina Greiff
Vice ordförande



Christian Hellsten
Suppleant



Kristian Eriksson
Suppleant



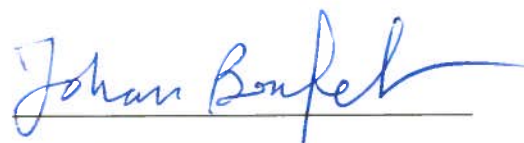
Mats Ljungstedt
Suppleant



Åsa David
Styrelseledamot



Susanna Ateldax
Sekreterare



Johan Brunfelter
Husvärd

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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2016-05-01



Mika Leinonen

Av föreningsstämman utsedd revisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 01

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mika Leinonen', written over a horizontal line.

Mika Leinonen Revisor