

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen ST Eriksgatan 101
769606-3853

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksgatan 101 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2014:

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Pontus Haglund	ordförande
Roland Karlsson	sekreterare
Benny Karlsson	kassör
Tomas Lindström	ledamot
Gregor Stalinski	suppleant
Sophia Busk	suppleant

Revisorer har varit:

Henrik Karlsson	ordinarie
Gunnar Nyberg	suppleant

Valberedning:

Bertil Fransson
Thomasine Rudebeck-Nilsson

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2014

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden (årsstämma ej inräknad) varav 8 stycken med den nya styrelsen.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets slut utgjorde 26 (föregående år 26)

Verksamheten:

Föreningen äger fastigheten Sigyn 19. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes år 1926 och som renoverades år 1996. Föreningen upplåter 26 bostadslägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Under året har tvättstugan renoverats och vitvarorna bytts ut. Installation av bredband från Bredbandsbolaget har påbörjats.

Ekonomi:

Föreningens ekonomi visar ett överskott för 2014. Intäkterna är i linje med tidigare år, medan kostnaderna är något lägre i år. Reparationskostnaderna är jämförbara med 2013, där bland annat föreningen har stått för kostnaderna för en vattenskada i en av medlemmarnas lägenheter. Ränteläget på lånemarknaden har varit gynnsamt för föreningen vilket inneburit att den totala räntekostnaden minskat med runt 69 tkr. Kostnaderna för lånen täcks väl upp av intäkter på föreningens tillgångar i form av de tre affärslokaler som hyrs ut. Likviditeten har stärkts i form av ökade omsättningstillgångar och minskade kortfristiga skulder.

Bostadsrättsföreningen ST Eriksgatan 101

769606-3853

Föreningens ekonomi är god och med anledning av detta är inga höjningar av avgiften planerade.

Framtida utveckling:

Renovering av trapphus kommer att påbörjats 2015. Byte av ekonomisk förvaltare kommer att minska kostnaderna med cirka 35 tkr per år. För att minska kostnaderna ytterligare kommer några avtal att omförhandlas, exempelvis värmen och eventuellt försäkringsavtal. Vidare kommer två stora lån att läggas om i slutet av 2015 från fast till rörligt samt ett större rörligt lån omförhandlas i mitten av året, vilket kommer att med det aktuella ränteläget innebära sammantaget en kostnadsminskning på ca 200 tkr 2016 jämfört med 2014. Föreningen kommer dock att öka sina kostnader med cirka 90 tkr per år från och med 2015 då bredband och 20 tv-kanaler kommer att ingå i avgiften. Detta för att skapa ökat mervärde för föreningens medlemmar.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar. Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-150 154
Årets resultat	31 571
	<hr/>
	-118 583

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll (0,3 %)	131 265
Balanserat resultat	-249 848
	<hr/>
	-118 583

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 636 050	1 673 511
Summa rörelseintäkter		1 636 050	1 673 511
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-879 104	-932 417
Underhållskostnader	3	-14 355	-
Avskrivningar		-284 005	-276 197
Summa rörelsekostnader		-1 177 464	-1 208 614
Rörelseresultat		458 586	464 897
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 227	3 854
Räntekostnader och liknande resultatposter		-429 242	-498 001
Summa finansiella poster		-427 015	-494 147
Resultat efter finansiella poster		31 571	-29 250
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		31 571	-29 250
Skatter			
Årets resultat		31 571	-29 250

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	46 240 489	46 509 430
Maskiner, inventarier och installationer	5	135 575	-
Summa materiella anläggningstillgångar		46 376 064	46 509 430
Summa anläggningstillgångar		46 376 064	46 509 430
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 626	133 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 053	45 039
Summa kortfristiga fordringar		66 679	178 223
Kassa och bank	6		
Kassa och bank		1 208 137	1 167 215
Summa kassa och bank		1 208 137	1 167 215
Summa omsättningstillgångar		1 274 816	1 345 438
SUMMA TILLGÅNGAR		47 650 880	47 854 868

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 196 810	27 196 810
Fond för yttre underhåll		711 533	665 456
Övriga fonder		2 634 504	2 634 504
Summa bundet eget kapital		<u>30 542 847</u>	<u>30 496 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-150 654	-75 327
Årets resultat		31 571	-29 250
Summa fritt eget kapital		<u>-119 083</u>	<u>-104 577</u>
Summa eget kapital		<u>30 423 764</u>	<u>30 392 193</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>16 938 250</u>	<u>16 943 750</u>
Summa långfristiga skulder		16 938 250	16 943 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 483	63 259
Skatteskulder		10 470	180 310
Övriga skulder		12 097	21 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>224 816</u>	<u>253 665</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>288 866</u>	<u>518 925</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 650 880</u>	<u>47 854 868</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>18 900 000</u>	<u>18 900 000</u>
Summa ställda säkerheter	18 900 000	18 900 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa ansvarsförbindelser	-	-

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%	(0,2%)
Ombyggnad	0,5%	(0,5%)
Byggnadsinventarier	0,5%	(0,5%)
Maskiner	10%	-

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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 048 524	1 048 524
Hyror	583 856	593 208
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 298	6 713
Övriga hyresintäkter	-2 628	25 066
	1 636 050	1 673 511

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	43 415	33 830
Städning	44 698	36 822
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 654	8 666
Trädgårdsskötsel	5 872	-
Snöröjning	-	16 507
Sotning	3 509	-
Reparationer	108 808	184 754
El	36 559	40 660
Uppvärmning	287 643	287 913
Vatten	38 302	37 883
Sophämtning	23 309	21 206
Försäkringspremie	43 710	40 578
Självrisk	21 400	15 150
Fastighetsavgift bostäder	31 642	31 460
Fastighetsskatt lokaler	59 550	59 550
Övriga fastighetskostnader	26 112	14 289
Kabel-tv/Bredband/IT	10 680	9 846
Förvaltningsarvode ekonomi	71 281	69 673
Juridiska åtgärder	9 801	15 413
Övriga externa tjänster	8 159	8 217
	879 104	932 417

Not 3 Underhåll

	2014	2013
Värme	14 355	-
Summa	14 355	-

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	20 258 007	20 258 007
-Ombyggnad	5 128 433	5 128 433
-Mark	22 051 405	22 051 405
	<u>47 437 845</u>	<u>47 437 845</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-928 415	-653 981
-Årets avskrivning enligt plan	-268 941	-274 434
	<u>-1 197 356</u>	<u>-928 415</u>
Redovisat värde vid årets slut	46 240 489	46 509 430
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 661 000	18 661 000
Mark	25 094 000	25 094 000
	<u>43 755 000</u>	<u>43 755 000</u>
Bostäder	37 800 000	37 800 000
Lokaler	5 955 000	5 955 000
	<u>43 755 000</u>	<u>43 755 000</u>

Not 5 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	150 639	-
	<u>150 639</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-15 064	-
	<u>-15 064</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	135 575	-

Not 6 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkningskonto annan förvaltare	152 751	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 055 386	1 167 215
Summa	1 208 137	1 167 215

Not 7 Eget kapital

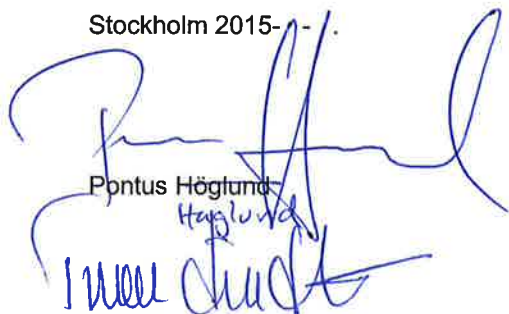
	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	27 196 810	2 634 504	665 456	-75 327	-29 250	30 392 193
Disposition enligt stämmobelsut			46 077	-75 327	29 250	
Årets resultat					31 571	31 571
Belopp vid årets utgång	27 196 810	2 634 504	711 533	-150 654	31 571	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			30 542 847	-119 083		30 423 764

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SEB	2015-12-28	2,62%	5 600 000		5 600 000
SEB	2016-03-28	1,37%	5 488 000		5 488 000
SEB	2015-12-28	2,62%	5 600 000		5 600 000
SEB	2016-06-28	3,43%	250 250	5 500	255 750
			16 938 250		16 943 750

Underskrifter

Stockholm 2015- - .



Pontus Höglund

Höglund



Tomas Lindström

Benny Karlsson

Benny Karlsson

Roland Karlsson

Roland Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-18



Henrik Karlsson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bfr St Eriksgatan 101, Organisationsnummer 769603-3853

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf St Eriksgatan 101 för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledarmöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat och balansräkning samt att vinsten disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledarmöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 7 Maj 2015



Henrik Karlsson