

Årsredovisning för

Brf Skrovet 8

769608-6425

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 (769608-6425) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Hissen totalrenoverad av I.T.K. AB; nytt hissmaskineri, ny korg, samt målning in och utvändigt av hissdörrar på alla våningsplan

Den obligatoriska ventilationskontrollen utförd av Peter Sotare, framkomna brister åtgärdade och ventilationskontrollen därefter godkänd

Övrigt

Hålet i entrén spacklades igen och två dörrmattor, en grå och en röd köptes in

Radonmätning påbörjad i 8 lägenheter och mätningen beräknas vara slutförd under våren 2015

Bil i bilpool blev tillgänglig genom Sunfleet, som får hyra en av föreningens två p-platser

Ny portkod inlagd

Hemsidan; www.Slipgatan11 uppdaterad

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2012	Besiktning av balkonger
2012	Anläggning av planteringar framför huset
2013-14	Obligatorisk ventilationskontroll
2014	Hissrenovering

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05-13. På stämman deltog 13 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar (föregående år).

Föreningen äger fastigheten Skrovet 8 i Stockholms kommun omfattande adressen Slipgatan

11. Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 byggdes år 1939. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten

styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2005 i samband med att föreningen förvärvade fastigheten.

Av föreningens 37 medlemslägenheter har 6 överlåtits under året. Föreningen upplåter 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt. 

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
37	lägenheter, bostadsrätt	1667
4	lägenheter, hyresrätt	178
-	lokaler, bostadsrätt	
2	lokaler, hyresrätt	198

På föreningens fastighet finns 2 parkeringsplatser varav en hyrs ut till hyresgäst av lokal och en hyrs ut till bilpoolen Sunfleet.

Eventuella förändringar insatser/kapitaltillskott under året.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Daniel Golabiewski	Ordförande (avgick 2014-05-13)
Daniel Ramse	Ordförande (tillträdde 2014-05-13)
Lena Lilius	Sekreterare
Therese Pham	Ledamot
Boris Ivnik	Ledamot
Siri Gaunt	Ledamot
Susanna Idman	Ledamot (avgick 2014-01-09)

Maria Pohjonen Suppleant

Boris Ivnik önskar på egen begäran att avgå vid ordinarie föreningsstämma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Jörgen Götehed, BoRevision vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Lundberg och Lena Lilius

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skotts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi.

Under året har föreningen bytt hiss vilket har medfört en utgift på drygt 500 000 kronor. För att finansiera denna investering har föreningen blivit tvungen att utöka ett av lånen med cirka 300 000 kronor samt gjort ett uttag på cirka 250 000 kronor från kassakontot. Under 2015 kommer kostnaden för hissen delvis balanseras i resultaträkningen med hjälp av fonden för yttre underhåll.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2014-04-01 med 5 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 832.3 kr per kvm. X

Budget för år 2015

Under 2015 har föreningen börjat undersöka förutsättningarna för att renovera/byta ut fönstren. Än så länge har styrelsen inte kommit fram till någon exakt tidsplan för när detta kan ske.

Under 2015 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 797	1 735	1 693	1 600	1 643
Rörelseresultat	-116	455	287	440	494
Res. efter fin. Poster	-560	-82	-251	-134	57
Balansomslutning	46 280	46 704	47 031	47 235	47 478
Soliditetl	65 %	66 %	65 %	65 %	65 %

Aktiviteter

Två städdagar genomfördes 4/5 och 26/10-14, då även containrar hyrdes in för grovsopor
Vi städade inne i de allmänna utrymmena och ute runt fastigheten.

Alla som deltagit och så önskade bjöds efter avslutat arbete på fika på Högalids Lunchcafé

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	-559 862
Balanserat resultat	-1 987 385
Fritt eget kapital	-2 547 247

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-380 542
Överföring till fond för yttre underhåll	131 283
Balanseras i ny räkning	-2 297 988
Fritt eget kapital	-2 547 247

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

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	1 796 689	1 734 955
Övriga rörelseintäkter	2	1 488	1 229
Summa rörelseintäkter		1 798 177	1 736 184
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 509 250	-972 048
Personalkostnader	4	-58 339	-58 676
Avskrivningar		-346 666	-250 943
Summa rörelsekostnader		-1 914 255	-1 281 667
Rörelseresultat		-116 078	454 517
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 240	3 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 024	-539 948
Summa finansiella poster		-443 784	-536 808
Resultat efter finansiella poster		-559 862	-82 291
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-559 862	-82 291
Skatter			
Årets resultat		-559 862	-82 292

X

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	5	45 668 216	46 014 882
Maskiner, inventarier och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		45 668 216	46 014 882
Summa anläggningstillgångar		45 668 216	46 014 882
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 220	-
Övriga fordringar	7	256 107	385 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 070	50 154
Summa kortfristiga fordringar		282 397	436 008
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		329 576	252 769
Summa kassa och bank		329 576	252 769
Summa omsättningstillgångar		611 973	688 777
SUMMA TILLGÅNGAR		46 280 189	46 703 659

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 016 262	32 016 262
Fond för yttre underhåll		380 542	249 259
Summa bundet eget kapital		32 396 804	32 265 521
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 987 385	-1 773 810
Årets resultat		-559 862	-82 292
Summa fritt eget kapital		-2 547 247	-1 856 102
Summa eget kapital		29 849 557	30 409 419
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 878 625	15 704 125
Summa långfristiga skulder		15 878 625	15 704 125
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		140 500	140 500
Leverantörsskulder		88 872	58 260
Skatteskulder		86 911	154 785
Övriga skulder		13 314	27 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 410	209 246
Summa kortfristiga skulder		552 007	590 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 280 189	46 703 659

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>	18 050 000	18 050 000
Summa ställda säkerheter	18 050 000	18 050 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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 parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0%	(0,5%)
Fjärrvärmedinstallation, stambyte, värmesystem, elarbeten	2,0%	(2,0%)
Tillverkning entreport	5,0%	(5,0%)
Elcentral	10,0%	(10,0%)
Automatikskåp	0%	(20,0%)
Postboxar		

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	1 224 585	1 180 260
Hyror	557 236	541 815
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 868	12 880
	1 796 689	1 734 955

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	1 488	1 229
Summa	1 488	1 229

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	37 425	14 114
Städning	28 062	26 875
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 743	75 172
Trädgårdsskötsel	159	516
Sotning	-	58 359
Reparationer	106 796	50 453
Underhåll	579 399	-
El	29 067	32 064
Uppvärmning	311 502	303 769
Vatten	40 566	54 820
Sophämtning	34 445	41 439
Försäkringspremie	21 481	21 112
Självrisk	1 500	-
Fastighetsavgift bostäder	49 897	49 610
Fastighetskatt lokaler	27 610	27 610
Övriga fastighetskostnader	8 002	7 818
Kabel-tv/Bredband/IT	92 392	92 717
Revisionsarvode	17 500	17 875
Förvaltningsarvode ekonomi	73 552	71 924
Panter och överlåtelse	14 868	12 880
Juridiska åtgärder	3 375	3 375
Övriga externa tjänster	8 909	9 546
	1 509 250	972 048

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 392	44 478
Sociala kostnader	13 947	14 198
	<u>58 339</u>	<u>58 676</u>

Föreningen har ingen anställd

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 189 923	19 189 923
-Ombyggnad	7 028 850	6 984 330
-Årets anskaffning	-	44 520
-Mark	21 639 932	21 639 932
	<u>47 858 705</u>	<u>47 858 705</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 843 823	-1 596 870
-Årets avskrivning enligt plan	-346 666	-246 953
	<u>-2 190 489</u>	<u>-1 843 823</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>45 668 216</u>	<u>46 014 882</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 939 000	22 939 000
Mark	20 822 000	20 822 000
	<u>43 761 000</u>	<u>43 761 000</u>
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	2 761 000	2 761 000
	<u>43 761 000</u>	<u>43 761 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 806	29 806
	<u>29 806</u>	<u>29 806</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 806	-29 806
	<u>-29 806</u>	<u>-29 806</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

JK


Not 7 Övriga fordringar

	2014	2013
Skattekontot	81 723	82 040
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	174 384	276 240
	<u>256 107</u>	<u>358 280</u>

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Sparkonto	329 576	252 769
Summa	<u>329 576</u>	<u>252 769</u>

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Ansamlad förlust		Summa
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	28 950 442	3 065 820	249 259	-1 773 810	-82 292	30 409 419
Disposition enligt stämmobelsut			131 283	-213 575	82 292	
Årets resultat					-559 862	-559 862
Belopp vid årets utgång	<u>28 950 442</u>	<u>3 065 820</u>	<u>380 542</u>	<u>-1 987 385</u>	<u>-559 862</u>	
		Totalt bundet eget kapital		Total ansamlad förlust		
		32 396 804		-2 547 246		29 849 558 

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Skuldbelopp 2013-12-31
Nordea Hypotek			3 930 000	3 930 000
Nordea Hypotek			6 030 000	5 775 000
Nordea Hypotek	2019-07-10		6 059 125	6 139 625
			<u>16 019 125</u>	<u>15 844 625</u>
Nästa års amortering			-140 500	-140 500
			<u>15 878 625</u>	<u>15 704 125</u>

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 15 176 125 kronor

Underskrifter

Stockholm 2015- 04-13

Siri Gaunt



Therese Pahn



Boris Ivnik



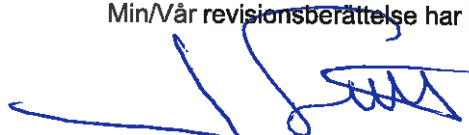
Lena Lilius



Daniel Ramse



Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2015



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrovet 8, org.nr. 769608-6425

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 april 2015



Jörgen Götehed
BoRevision