

Årsredovisning för

Brf Samaritgränd 1

769614-8225

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Katharina Hending	Ordförande
Håkan Edman	Vice ordförande
Leif Andersson	Sekreterare
Gunilla Lundström	Kassör
Mickael Bogered	Suppleant
Inger Stahl	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Götehed BoRevision AB

Valberedning

Lena Rindegren Sammankallande
Petra Kristan

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-06-10. På stämman deltog 12 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Postsäcken 9 inklusive mark. På fastigheten finns 1 bostadshus som byggdes 1929. Föreningen upplåter 28 bostadslägenheter med bostadsrätt och 1 hyreslokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa, som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring. Även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare har tecknats. Fastigheten förvärvades den 19 december 2006. Tomtareal är 468 m² som är helt bebyggd med undantag för en liten innergård. Fastigheten består av 28 stycken bostadslägenheter om totalt 1.698 m² och en lokal om totalt 100 m².

Taxeringsvärde	2011	2012	2013	2014
Bostäder	32.200.000	32.200.000	35.200.000	35.200.000
Lokaler	903.000	903.000	1.103.000	1.103.000

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 28 medlemslägenheter har 8 st (1002, 1003, 1008, 1009, 1010, 1012, 1015, 1022) överlåtits under året.

Föreningen upplåter 1 lokal med hyresrätt.

Förvaltning

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

Ekonomi

Avgifter

Årsavgiften är för närvarande 434 kr/m².

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	859	855	849	816	1 060
Rörelseresultat	-467	-374	-217	-284	-565
Res. efter fin. poster	-453	-346	-211	-279	-862
Balansomslutning	45 202	45 660	46 030	46 265	46 456
Fond för yttre underhåll	552	453	354	255	156

Lån

Föreningen är skuldfri för närvarande.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

- 1975 Renovering av fasad
- 1980 Fjärrvärme
- 1993 Alla badrumsstammar bytta
- 2001 1 köksstam bytt
- 2001 2 nya tvättmaskiner
- 2004 Yttertak omlagt
- 2004 Renovering av fasaden inåt gården
- 2005 OVK är utförd och godkänd
- 2007 Totalrenovering av samtliga fönster utom källarfönstren
- 2007 Föreningen har under 2007 sålt råvinden
- 2007 Källaren har byggts om till 26 källarkontor, vinden har tömts på samtliga förråd
- 2008 Två vindslägenheter har färdigställt.
- 2008 Tre köksstammar har bytts, därmed är fastighetens samtliga stammar bytta.
- 2008 Nya elledningar och elstigar har dragits respektive installerats i samtliga lägenheter.
- 2008 Ventilationen har bytts från självdrag till frånluftsventilation.
- 2008 Samtliga termostater på värmeelementen har bytts och värmen har injusterats.
- 2008 Ny fjärrvärmecentral har installerats.
- 2009 Renovering av hisskorg
- 2009 Renovering av ytterport, gårdsdörr samt entré
- 2009 Renovering av föreningens tre hyresrätter
- 2010 Renovering av trapphus, lägenhetsdörrar och tvättstuga (avseende målning mm) har genomförts. ↙

Väsentliga händelser under året

Under 2014 har:

Åtgärdanden av ålägganden efter OVK-besiktning har slutförts.

Utbyte av ett antal radiatorer har genomförts.

Intagande av offerter för inventering av status och eventuellt utbyte av element/radiatorer i lägenheterna påbörjats.

Ombyggnad och underhåll

Aktiviteter

1-2 år Eventuellt utbyte av vissa maskiner i tvättstuga

5-10 år Fasad mot gatan

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under 2014 kommer eventuellt (vid behov) utbyte av vissa maskiner i tvättstugan att ske.

Förslag till resultatdisposition 2014

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-453 489
Balanserat resultat	-3 151 921
	<hr/>
	-3 605 410


Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-107 031
Överföring till fond för yttre underhåll	108 909
Balanseras i ny räkning	-3 607 288
	<hr/>
	-3 605 410

Kommentar om den balanserade förlusten under åren 2008-2014

Från BRF:s bildande 2006 och framåt tills idag har BRF upparbetat en ansamlad förlust. Fram till 2010 har förlusten, då det har varit en ombyggnadsperiod, där 2 st vindsvåningar sålts och i samband med detta ovanligt många renoveringar har gjorts (se förteckning ovan) tagits som både löpande kostnader samt ur reparationsfonden. En del av dessa åtgärder skulle kanske kunnat betraktats som prestandahöjande och funktionsförbättrande, dvs som

investeringar. Men de har redovisats som kostnader istället för höja det redovisade för föreningens hus.

Från 2010 har förlusten medvetet uppkommit p g a att styrelsen föreslagit en "temporär avgiftssänkning". Detta för att på så sätt över tiden dela ut det överskott som uppkommit då föreningen sålt bostadsrätter. Eftersom styrelsen anser att inget behov av extra medel finns på bankkontot, då fastigheten är mer eller mindre färdigrenoverad och föreningen i övrigt är helt skuldfri, har man valt att göra denna avgiftssänkning. Avgiftssänkningen följs upp årsvis och kommer att upphöra då överskottet från lägenhetsförsäljningarna har "konsumerats", något som i dagsläget kommer att inträffa om 2-4 år. 

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	858 755	855 041
Summa rörelseintäkter		858 755	855 041
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 011 321	-975 304
Personalkostnader	3	-58 481	-58 684
Avskrivningar		-255 617	-168 347
Summa rörelsekostnader		-1 325 419	-1 202 335
Rörelseresultat		-466 664	-347 294
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 502	490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328	-149
Summa finansiella poster		13 174	341
Resultat efter finansiella poster		-453 490	-346 953
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-453 490	-346 953
Skatter			
Årets resultat		-453 489	-346 953

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	43 800 804	44 056 421
Summa materiella anläggningstillgångar		43 800 804	44 056 421
Summa anläggningstillgångar		43 800 804	44 056 421
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		46 805	69 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 337	57 913
Summa kortfristiga fordringar		107 142	127 064
<i>Kassa och bank</i>	5		
Kassa och bank		1 294 209	1 477 149
Summa kassa och bank		1 294 209	1 477 149
Summa omsättningstillgångar		1 401 351	1 604 213
SUMMA TILLGÅNGAR		45 202 155	45 660 634

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>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 893 856	47 893 856
Fond för yttre underhåll		551 964	452 964
Summa bundet eget kapital		48 445 820	48 346 820
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-3 151 921	-2 705 968
Årets resultat		-453 489	-346 953
Summa fritt eget kapital		-3 605 410	-3 052 921
Summa eget kapital		44 840 410	45 293 899
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		91 109	72 986
Skatteskulder		50 550	92 160
Övriga skulder		2 421	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 665	201 589
Summa kortfristiga skulder		361 745	366 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 202 155	45 660 634

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>	-	-

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 räntetäkter 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%
Ombyggnad	0,5%, 2%, 5%	0,5%, 2%, 5%

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	731 597	733 404
Hyror	111 408	111 411
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 750	10 226
	858 755	855 041

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	57 626	52 766
Städning	32 696	36 762
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 759	88 266
Trädgårdsskötsel	1 914	-
Snöröjning	5 875	561
Sotning	6 024	10 113
Reparationer	121 337	126 620
Underhåll	107 031	35 000
EI	37 500	41 809
Uppvärmning	247 815	252 771
Vatten	21 469	21 474
Sophämtning	26 701	13 048
Försäkringspremie	31 077	28 252
Självrisk	22 200	-
Fastighetsavgift bostäder	34 076	33 880
Fastighetsskatt lokaler	11 030	11 030
Övriga fastighetskostnader	7 611	27 018
Kabel-tv/Bredband/IT	74 744	80 287
Revisionsarvode	17 625	16 250
Förvaltningsarvode ekonomi	78 412	76 660
Panter och överlåtelser	15 750	10 226
Övriga externa tjänster	37 049	12 511
	1 011 321	975 304

Not 3 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	44 500	44 500
Sociala kostnader	13 981	14 184
	58 481	58 684

Föreningen har ingen fast anställd 

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 453 975	17 453 975
-Ombyggnad	4 053 616	4 053 616
-Mark	<u>23 569 725</u>	<u>23 569 725</u>
	45 077 316	45 077 316
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 020 895	-852 548
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-255 617</u>	<u>-168 347</u>
	-1 276 512	-1 020 895
Redovisat värde vid årets slut	<u>43 800 804</u>	<u>44 056 421</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	15 783 000	15 783 000
Mark	<u>20 520 000</u>	<u>20 520 000</u>
	36 303 000	36 303 000
Bostäder	35 200 000	35 200 000
Lokaler	<u>1 103 000</u>	<u>1 103 000</u>
	36 303 000	36 303 000

Not 5 Kassa och bank

	2014	2013
Sparkonto	1 211 188	1 198 008
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>83 021</u>	<u>279 141</u>
Summa	<u>1 294 209</u>	<u>1 477 149</u>

Not 6 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	42 999 999	4 893 857	452 964	-2 705 968	-346 953	45 293 899
Disposition enligt stämmobelslut			99 000	-445 953	346 953	
Årets resultat					-453 489	-453 489
Belopp vid årets utgång	42 999 999	4 893 857	551 964	-3 151 921	-453 489	
		Totalt bundet eget kapital	48 445 820	Totalt fritt eget kapital	-3 605 410	44 840 410

Underskrifter

Stockholm 2015- 05-04



Katarina Hending

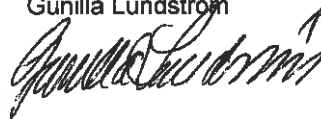


Håkan Edman



Leif Andersson

Gunilla Lundström



Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2015



Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Samaritgränd, org.nr. 769614-8225

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 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 Samaritgränd 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 ersättningskyldig 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott. Av årsredovisningen kan utläsas att styrelsen medvetet valt låga avgifter och att redovisa förlust. Avgiftsuttaget skapar därmed inte överskott för de underhållsavsättningar som anges i föreningens stadgar.

Stockholm den 13 maj 2015



Jörgen Götehed
BoRevision