

Årsredovisning
för
Brf Guldfisken 7

769605-2740

2015

Förvaltningsberättelse 2015

Styrelsen för Brf Guldfisken 7, Linnégatan 17, Stockholm, redovisar här verksamheten för 2015. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastighet: Guldfisken 7

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-13 och de stadgar som tillämpades under räkenskapsåret registrerades 2001-09-13 hos Bolagsverket. Föreningen har dock låtit registrera nya stadgar januari 2014.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Jesper Frithzell	Ordförande
Pehr Allert	Ledamot
Dan Sonesson	Ledamot
Marcus Lindahl	Suppleant
Marc Wigren	Suppleant/Ledamot

Under verksamhetsåret har Jesper Frithzell lämnat styrelsen på grund av flytt. Marc Wigren har därför lämnat posten som suppleant och gått upp som ledamot.

Revisor har varit Thomas Palmqvist, BDO Mälardalen AB.

Valberedning

3 (12)

Till valberedning valdes vid ordinarie föreningsstämman den 19 maj 2015 Ingrid Allert och Bodil Johansson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2015. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 19 protokollförda sammanträden under året.

Förvaltning

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan januari 2012 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser före och efter räkenskapsåret

Reparation och underhåll

Under året har bla följande arbeten utförts:

- Renovering av trapphuset
- Ventilationsarbeten i hela fastigheten, inklusive arbeten med rökgasfläktar, öppna spisar
- Installation av råttfångare på avloppsstammar
- Renovering och ombyggnad av garage, iordningställande av cykelförråd i garaget

Inför kommande år planeras:

- Indragning av fiberkabel i lägenheterna
- Färdigställande av arbeten med ventilationen i huset

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av 46 medlemslägenheter, en vakant lägenhet och 2 lokaler. Den lägenhet som föreningen hyrde ut i början av räkenskapsåret är nu vakant och kommer 2016 att upplåtas som bostadsrätt efter renovering.

Föreningen hade vid årets början 62 medlemmar. Under året har 7 lägenheter överlåtit, 8 medlemmar har lämnat och 11 medlemmar har tillkommit. Vid årets slut fanns således 65 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	514	514	514	514
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 366	5 366	5 366	5 366
Elkostnad/kvm totalyta	36	42	44	34
Värmekostnad/kvm totalyta	62	56	83	105
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	17	17	16
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 542	-3 693	-367	-567
Soliditet (EK/Balansomslutning)	77%	78%	80%	79%
Nettoomsättning tkr	1 561	1 575	1 588	1 531

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 58 526 000 kr varav 35 368 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1 243 kr per bostadslägenhet under 2015 dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserat resultat	-	12 572 038
Reservering yttre fond	-	175 578
Årets förlust	-	1 541 522
Summa	-	14 289 138
Behandlas så att I ny räkning överföres	-	14 289 138

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not 1	2015	2014
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 561 164	1 575 066
Övriga rörelseintäkter		3 378	1 850
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		<u>1 564 542</u>	<u>1 576 916</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 374 108	-4 510 401
Styrelsearvode och sociala avgifter		-112 496	-109 340
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	-492 142	-492 141
Summa rörelsekostnader		<u>-2 978 746</u>	<u>-5 111 882</u>
<i>Rörelseresultat</i>		-1 414 204	-3 534 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter		22 796	70 588
Räntekostnader		-150 114	-274 877
Summa finansiella poster		<u>-127 318</u>	<u>-204 289</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-1 541 522	-3 739 255
<i>Resultat före skatt</i>		-1 541 522	-3 739 255
ÅRETS RESULTAT		-1 541 522	-3 739 255

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	50 878 458	51 351 966
Inventarier och installationer	Not 5	<u>90 062</u>	<u>108 696</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		50 968 520	51 460 662
Summa anläggningstillgångar		50 968 520	51 460 662
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		133	1 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>44 687</u>	<u>48 201</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		44 820	49 694
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>2 723 701</u>	<u>3 407 202</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		2 723 701	3 407 202
Summa omsättningstillgångar		2 768 521	3 456 896
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>53 737 041</u>	<u>54 917 558</u>

BALANSRÄKNING	Not 1	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		36 296 856	36 296 856
Upplåtelseavgifter		19 260 215	19 260 215
Reparationsfond, yttre		175 578	175 578
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>55 732 649</u>	<u>55 732 649</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 747 616	-9 008 361
Årets resultat		-1 541 522	-3 739 255
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-14 289 138</u>	<u>-12 747 616</u>
Summa eget kapital		41 443 511	42 985 033
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	11 500 000	11 500 000
Summa långfristiga skulder		<u>11 500 000</u>	<u>11 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		445 286	16 849
Skatteskulder		12	0
Övriga skulder		15 505	59 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	332 727	356 222
Summa kortfristiga skulder		<u>793 530</u>	<u>432 525</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 737 041</u>	<u>54 917 558</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckning			
<i>Summa ställda säkerheter</i>		17 300 000	17 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Avskrivningar

Byggnad	0,5 %
Lägenhetsbygge	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5 - 3,33 %
Värmeanläggning	5 %
Stambyte	2 %
Sopsug	5 %
Nya förråd i källaren	0,5 %
Säkerhetsdörrar	2,5%
Maskiner	10 %

2 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 100 496	1 100 496
Bostäder, hyra	20 232	26 634
Garage, hyra	82 500	90 000
Lokal, hyra	318 672	318 672
Lokal, debiterad fastighetsskatt	39 264	39 264
	<u>1 561 164</u>	<u>1 575 066</u>

3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation och underhåll		
Gemensamma utrymmen	-1 219 612	-142 735
Lägenheter	-4 500	-422 217
Lokaler	-16 467	-281 000
Yttre	-230 505	-2 857 224
	<u>-1 471 084</u>	<u>-3 703 176</u>
Driftkostnader	2015	2014
El	-81 250	-95 105
Uppvärmning	-141 306	-127 105
Vatten och avlopp	-39 931	-38 160
Förbrukningsmaterial	-6 645	-10 215
Städning	-48 742	-49 424
Renhållning	-29 996	-39 246
Snöröjning	-8 906	0
Hiss	-24 458	-9 249
Ventilation	-48 043	0
Trädgård	-67 771	0
Fastighetsförsäkring	-66 103	-62 628
Kabel-TV och bredband	-26 820	-69 652
Övrig fastighetskostnad	-28 838	-6 939
	<u>-618 809</u>	<u>-507 723</u>
Förvaltningskostnader	2015	2014
Förvaltningsarvode	-93 640	-93 640
Revisionsarvoden	-26 770	-20 487
Problemrelaterade kostnader boende	-49 727	-68 835
Bankavgifter	-3 448	-3 598
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-12 949	-16 483
	<u>-186 534</u>	<u>-203 043</u>
	2015	2014
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-97 681	-96 459
	<u>-97 681</u>	<u>-96 459</u>
Summa fastighetskostnader	-2 374 108	-4 510 401

4 Byggnad och mark	2015	2014
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 556 455	40 556 455
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 556 455	40 556 455
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 752 399	-3 278 891
Årets avskrivning	-473 508	-473 508
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 225 907	-3 752 399
Mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	14 547 910	14 547 910
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	14 547 910	14 547 910
Bokfört värde	50 878 458	51 351 966
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 158 000	23 158 000
Taxeringsvärde mark	35 368 000	35 368 000
	58 526 000	58 526 000
5 Maskiner och inventarier	2015	2014
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	225 903	225 903
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	225 903	225 903
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-117 207	-98 574
Årets avskrivning enligt plan	-18 634	-18 633
<i>Utgående avskrivningar</i>	-135 841	-117 207
Bokfört värde	90 062	108 696

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
Försäkringspremie	22 237	21 181
Securitas	0	2 731
Kabel-TV	6 269	6 617
Räntekostnad förutbetald	0	1 596
Sthlm vatten	0	207
Serviceavtal	16 181	15 869
	<u>44 687</u>	<u>48 201</u>

7 Kassa och bank	2015	2014
Plusgiro	284 047	490 292
Sparkonto SBAB	2 439 654	2 916 911
	<u>2 723 701</u>	<u>3 407 202</u>

8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	36 296 856	19 260 215	175 578	-9 008 361	-3 739 255
Avsättn. yttre reparationsfond			175 578	-175 578	
Nyttjande yttre reparationsfond			-175 578	175 578	
Balanseras i ny räkning				-3 739 255	3 739 255
Årets resultat					-1 541 522
Utgående balans	36 296 856	19 260 215	175 578	-12 747 616	-1 541 522

9 Skulder till kreditinstitut			Villkors- ändringsdag	
Swedbank 2753015813	1,05%	3 500 000	20170125	3 500 000
Swedbank 2853511547	1,05%	6 000 000	20170224	6 000 000
Swedbank 2853511562	1,05%	2 000 000	20170125	2 000 000
		<u>11 500 000</u>		<u>11 500 000</u>

Skuld till kreditinstitut beräknas om fem år uppgå till 11 500 000 kr

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förutbetalda hyror och avgifter	161 617	159 802
Sociala avgifter	23 495	20 540
Flexibel ventilarbete	39 192	0
Dobi fasadrenovering	0	56 407
Värme	9 649	11 367
Fortum, el	16 295	17 557
H&H Besiktning lägenheter mm	0	61 771
Styrelsearvode	63 479	0
Ränta banklån	0	5 554
Städ december	0	4 224
Beräknad revisionskostnad	19 000	19 000
	<u>332 727</u>	<u>356 222</u>

Stockholm den 11/5 2016



Marc Wigren



Pehr Allert



Dan Sonesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2016



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7
Org.nr. 769605-2740

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7 för år 2015.

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 2015 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7 för år 2015.

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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2016



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor