

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Skärkarlen 6

Org.nr 769618-1150



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Wergelandsgatan 2, bv, 168 48 Bromma

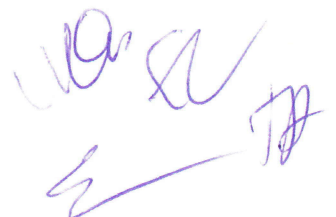
Mail: info@skarkarlen6.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Skärkarlen 6 i Stockholms kommun förvärvades 2010-06-22.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Wergelandsgatan 2-14, Holbergsgatan 50-52 samt Sigrid Undsets gata 30-34. Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2014-12-31 278 600 kr per år. Avtalet gäller till och med 2051-01-01.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 6 650 kvm, varav 5 153 kvm utgör lägenhetsyta och 319 kvm lokalyta. I föreningen finns 18 garageplatser. Föreningen hyr endast ut garage till de boende.

Lägenhetsfördelning
9 st 1 rum och kök
22 st 2 rum och kök
22 st 3 rum och kök
23 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 67 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler och 1 föreningslokal.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,7 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos If Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Tätning av fönster- och portar i entréerna	2013
Mark- och dräneringsarbete kring trappan utanför Wergelandsgatan 4	2013
Sophanteringssystem	2013

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen under flera år haft med Nordstaden. Detta avtal sades upp under våren (9 månaders uppsägningstid). Föreningen tecknade ett fastighetsskötselavtal med HSB i mitten av december och som löper på 3 år med 6 månaders uppsägningstid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-01-10.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Ulla
FC
2 JA

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 90 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 89. Under året har 12 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt, vilket inbringade 1 995 000 kr. Föreningen har vid årets slut 9 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan extra stämma den 2014-02-19, fram till ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Marie Alsterfält	ledamot/ordf.
Eva Castensson	ledamot/kassör
Suzanne Lindberg	ledamot/vice ordf.
Fredrika Ivarsson	ledamot/sekr.
Therese Ahlqvist	ledamot
Simon Chamoun Gouriye	ledamot
Britt Lundgren-Gertzell	suppleant
Annika Holm	suppleant
Carolina Ihrner	suppleant

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-05-06, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie Alsterfält	ledamot/Ordf
Suzanne Lindberg	ledamot/vice Ordf
Eva Castensson	ledamot/Kassör
Therese Ahlqvist	ledamot
Annika Holm	suppleant
Britt Lundgren-Gertzell	suppleant
Andreas von Plenker-Tind	suppleant

Andreas von Plenker-Tind har under året avgått som suppleant.

Till **revisor** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema valts.

Valberedningen består av Petter Larsson Garcia, Jonathan Kvarnström och Johan Rinaldo, varav den förste är sammankallande. Jonathan har sålt och flyttat från föreningen och Petter Larsson Garcia är istället sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året

arbetar med. Föreningens firma har av styrelsen alt. av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Fastigheten har genomgått en brandinspektion av Stockholms brandförsvär. Föreningen har även genomfört en elinventering av hela fastigheten för byte av elstigare, då de gamla ledningarna är brandfarliga. Det finns pengar avsatta för denna renovering. Samtliga medlemmar kallades till en extra stämma för information och omröstning.

Föreningen har infört vår- och höststädning med sopcontainer.

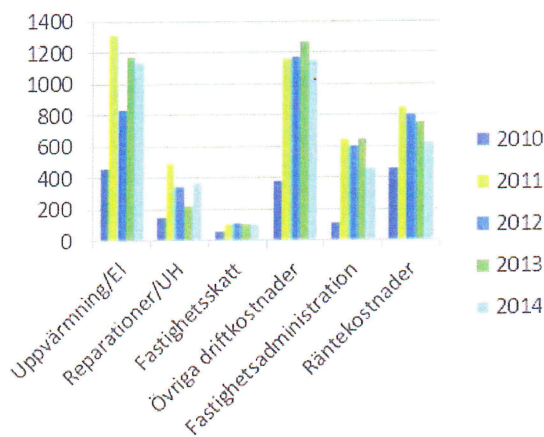
15 maj amorterades 2 miljoner i samband med omläggning av två lån innebärande väsentligt sänkta lånekostnader.

Byte av redovisningssystem till K2 med anledning av de nya redovisningsreglerna.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är -1 319 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på -1 815 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade räntekostnader. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har minskat något jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2014 minskat, vilket har ett samband med den milda vintern.

UKA. EL TA



Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd

Brandinspektion av Stockholms brandförsvär

Vattenskada i källarutrymme

Markarbeten WG 2-4 vid portalen

Besiktning av tak

El-inventering av fastigheten

Nytt ASSA-låssystem till källare och sopbehållare

I samband med vattenskada inköptes Troaxburar för evakuering och senare extra utrymmen efter återflytt, placerade i skyddsrummet Holbergsgatan 52.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas för den närmaste 10-årsperioden och uppdateras löpande. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerade åtgärder

Anticimex – fuktkontroll
Sotning samt OVK besiktning
Stampolning
Åtgärder efter takbesiktning
Byte av elstigare
Garagerenovering
Källarrenovering – uppfräschning
källargångar och säkra källarförråd, från hönsnät till Troax.
LED-lampor med sensorstyrning i allmänna utrymmen
Uppfräschning av trapphus och portalen Wergelandsgatan 2-4
Målning förrådsutrymme p.g.a. vattenskada
Målning av cykelrum Holbergsgatan 50
Ombyggnad av föreningslokal till 4 lägenheter
Renovering och försäljning av lägenhet

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, Kkr	3 554	3 342	2 962	3 030	1 729
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 319	-1 815	-1 799	-2 288	-252
Soliditet, %	74	71	71	69	63
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	602	548	502	456	456
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 503	5 020	5 092	5 411	7 486
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 996	13 006	13 005	13 006	12 939
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,90	3,33	3,53	3,19	3,02
Fastighetens belåningsgrad, % *	28	30	30	31	42

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

WA.EL
TA

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 792 566
Årets resultat	-1 318 495
	<hr/>
	-8 111 061
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	182 046
I ny räkning överföres	-8 293 107
	<hr/>
	-8 111 061

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Ulla
E
TA
2

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 554 067	3 341 881
Övriga rörelseintäkter		16 955	750
		<u>3 571 022</u>	<u>3 342 631</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 777 094	-2 755 403
Övriga externa kostnader	3	-359 419	-493 590
Personalkostnader		-104 590	-151 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 025 095</u>	<u>-1 003 884</u>
		-4 266 198	-4 404 082
Rörelseresultat		-695 176	-1 061 451
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 425	1 885
Räntekostnader		<u>-628 744</u>	<u>-755 717</u>
		-623 319	-753 832
Resultat efter finansiella poster		-1 318 495	-1 815 283
Årets resultat		-1 318 495	-1 815 283

Ulla
TA
u

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	4	74 936 626	75 875 839
Inventarier, verktyg och installationer	5	931 393	748 486
		<u>75 868 019</u>	<u>76 624 325</u>
Summa anläggningstillgångar		75 868 019	76 624 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 905	0
Övriga fordringar		2 623	3 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	124 066	150 709
		<u>130 594</u>	<u>153 781</u>
Kassa och bank		3 629 233	4 239 728
Summa omsättningstillgångar		3 759 827	4 393 509
SUMMA TILLGÅNGAR		79 627 846	81 017 834

MA E
TA

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 959 970	63 964 970
Yttre Fond		639 314	457 268
		<u>66 599 284</u>	<u>64 422 238</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 792 566	-4 795 237
Årets resultat		-1 318 495	-1 815 283
		<u>-8 111 061</u>	<u>-6 610 520</u>
Summa eget kapital		<u>58 488 223</u>	<u>57 811 718</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		20 617 205	22 624 312
Summa långfristiga skulder		<u>20 617 205</u>	<u>22 624 312</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	23 786	54 694
Leverantörsskulder		16 711	85 081
Aktuell skatteskuld		7 444	2 711
Övriga skulder		388	-436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	474 089	439 754
Summa kortfristiga skulder		<u>522 418</u>	<u>581 804</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 627 846	81 017 834
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 700 000	30 700 000
		<u>30 700 000</u>	<u>30 700 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Ulla. E
TA
h

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-695 176	-1 061 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 025 095	1 003 884
Erhållen ränta mm	5 425	1 885
Erlagd ränta	-628 744	-755 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-293 400	-811 399
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 905	65 164
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	27 091	57 348
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-68 370	-128 294
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	39 892	4 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-298 692	-812 662
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-101 316
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-268 789	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-268 789	-101 316
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 995 000	1 900 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-30 908	34 407
Amortering långfristiga lån	-2 007 107	-70 118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 015	1 864 289
Förändring av likvida medel	-610 496	950 311
Likvida medel vid årets början	4 239 728	3 289 418
Likvida medel vid årets slut	3 629 233	4 239 728

UO. E
2 TA