

Årsredovisning för

Brf Storken 12

716421-8856

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	7
Upplysningar till balansräkning	8
Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storken 12 (716421-8856) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31. År 2014 var föreningens sextonde verksamhetsår.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen äger fastigheten i kv. Storken 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Jungfrugatan 41A - 43B och Sibyllegatan 50A - 52B. Marken innehas med äganderätt. Föreningen är ett privat bostadsföretag, d.v.s. en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har 75 medlemslägenheter och upplåter 3 bostäder samt 12 lokaler med hyresrätt.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Ordförande	Peter Lindau
Vice ordförande	Karin Meding
Sekreterare	Beata Helmerson
Kassör till årsmötet	Bo Stivert
Kassör fr.o.m. årsmötet	Markus Sjöberg
Ledamot	Fredrik Nikolajeff
Suppleanter till årsmötet	Annika Harby Erik Gutwasser
Suppleanter fr.o.m. årsmötet	Ellinor Sundström Magnus Kwickström

Föreningens firma tecknas två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-05 27. På stämman deltog 21 medlemshushåll.

Extra föreningsstämma ägde rum 2014-11-30 där 49 medlemshushåll var representerade.

Medlemmarna beslöt att det tidigare stämmobeslutet, om att sälja vindsytorna till dem som bor högst upp, skulle rivas upp. Detta innebär att vindsprojektet nu inte längre är aktuellt. Således kan den lokalyta som en tid stått tom i källaren under Sibyllegatan 50A-B i väntan på beslut i frågan om vindsprojektet, nu hyras ut och därmed ge ytterligare inkomster till föreningen. Då vindsprojektet nu är nedlagt kommer frågan om bergvärme som uppvärmningsalternativ åter upp. Tidigare har detta lagts på is då båda projekten skulle ha krävt iordningsställande av gården efteråt.

Under 2014 har inga större renoveringar genomförts i fastigheten och det finns i dagsläget inget behov av några större renoveringar. Föreningen visar för 2014 ett negativt resultat om -212 286 kr till följd av kostnadsförda aktiveringar avseende vindsprojektet. Under året har föreningen avyttrat en tidigare hyresrätt och därigenom kunnat amortera kraftfullt. De låga räntorna har också spelat in, även om merparten av föreningens lån f.n. är bundna.

Styrelsen fokuserar på att löpande underhålla fastigheten på bästa sätt men räknar enbart med mindre underhåll enligt plan de närmaste åren. Under året har de två hissarna målats. Beslut är fattat om att de fönsterkarmar som är mest utsatta för sol och vind kommer att målas under 2015.

7

I samband med vårstädningen i maj röjdes gården på cyklar som förmodades vara övergivna. Cyklarna ställdes ner i källaren under Jungfrugatan 41 A-B och kommer att kasseras eller skänkas. De tre träden har beskurits på stora och/eller torra grenar.

Till följd av den starka likviditeten har 5 236 000 kr amorterats under året. Under 2015 planerar föreningen ingen förändring av avgifterna.

Revisorer

Auktoriserad revisor har varit Anna Forsslund, Mazars SET och internrevisor har varit Joakim Taraldsson, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Claes Nero (sammankallande) och Philip Hansen.

Förvaltning

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

Medlemsöversikt

Föreningen har under året ökat med en medlem och är nu 75 till följd av föreningens försäljning av den tidigare hyresrätten. Under året har 14 överlåtelser ägt rum.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4122	4212	4235	4250	4035
Rörelseresultat	464	1071	1176	-2097	332
Res. efter finansiella poster	- 212	172	283	284	-250
Balansomslutning	76691	76505	79384	74375	74782
Fond för yttre underhåll	3538	2924	2310	1696	1082
Soliditet (%)	75,84	68,85	63,79	60,36	59,85

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 10 276 862
Årets resultat	- 212 286
Totalt resultat att disponera	- 10 489 148

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	709 000
Balanserat resultat	-11 198 148
Totalt	-10 489 148

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 110 149	4 212 105
Övriga rörelseintäkter		12 327	-
Summa rörelseintäkter		4 122 476	4 212 105
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-3 168 584	-2 694 757
Underhållskostnader	3	-34 141	-
Personalkostnader	4	-78 896	-69 424
Avskrivningar		-376 499	-376 499
Summa rörelsekostnader		-3 658 120	-3 140 680
Rörelseresultat		464 356	1 071 425
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 021	28 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 662	-928 343
Summa finansiella poster		-676 641	-899 829
Resultat efter finansiella poster		-212 285	171 596
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-212 285	171 596
Skatter			
Årets resultat		-212 286	171 596

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	71 324 019	72 040 817
Maskiner, inventarier och installationer	6	57 012	66 515
Summa materiella anläggningstillgångar		71 381 031	72 107 332
Summa anläggningstillgångar		71 381 031	72 107 332
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	283 866
Övriga fordringar	7	1 715 915	601 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 394	115 935
Summa kortfristiga fordringar		1 818 309	1 001 769
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	3 491 877	3 395 527
Summa kassa och bank		3 491 877	3 395 527
Summa omsättningstillgångar		5 310 186	4 397 296
SUMMA TILLGÅNGAR		76 691 217	76 504 628

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 119 665	59 419 665
Fond för yttre underhåll		3 538 000	2 924 000
Summa bundet eget kapital		68 657 665	62 343 665
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 276 862	-9 834 458
Årets resultat		-212 286	171 596
Summa fritt eget kapital		-10 489 148	-9 662 862
Summa eget kapital		58 168 517	52 680 803
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 623 560	22 859 560
Summa långfristiga skulder		17 623 560	22 859 560
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		189 185	305 898
Skatteskulder		4 960	3 754
Övriga skulder		107 966	108 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		597 029	546 304
Summa kortfristiga skulder		899 140	964 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 691 217	76 504 628

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>		
Fastighetsinteckningar	59 609 000	59 609 000
Summa ställda säkerheter	59 609 000	59 609 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
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 parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	10%	(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	2 639 047	2 589 953
Hyror	1 420 312	1 587 090
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 540	33 004
Övriga hyresintäkter	31 250	2 058
	4 110 149	4 212 105

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	109 565	127 241
Städning	231 582	218 037
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 109	8 775
Trädgårdsskötsel	8 440	-
Snöröjning	10 627	23 093
Reparationer	156 576	232 374
Vindsförberedelser	389 108	-
El	175 791	181 746
Uppvärmning	864 789	947 734
Vatten	100 395	80 670
Sophämtning	77 728	75 814
Försäkringspremie	65 674	65 064
Fastighetsavgift bostäder	93 709	93 170
Fastighetsskatt lokaler	118 000	118 000
Övriga fastighetskostnader	21 855	10 714
Kabel-tv/Bredband/IT	137 959	136 069
Revisionsarvode	31 427	31 360
Förvaltningsarvode ekonomi	116 189	113 624
Panter och överlåtelser	19 540	33 004
Förvaltningsarvode teknik	82 785	104 620
Juridiska åtgärder	257 619	-
Övriga externa tjänster	79 117	93 648
	3 168 584	2 694 757

Not 3 Underhåll

	2014	2013
Övrigt	34 141	-
Summa	34 141	-

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	65 000	70 000
Sociala kostnader	13 896	-576
	<u>78 896</u>	<u>69 424</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	36 697 844	36 697 844
-Mark	40 498 151	40 498 151
-Vindsförberedelser	-	349 802
	<u>77 195 995</u>	<u>77 545 797</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 504 980	-5 137 491
-Årets avskrivning enligt plan	-366 996	-367 489
	<u>-5 871 976</u>	<u>-5 504 980</u>
Redovisat värde vid årets slut	71 324 019	72 040 817
Taxeringsvärde		
Byggnader	63 200 000	63 200 000
Mark	78 600 000	78 600 000
	<u>141 800 000</u>	<u>141 800 000</u>
Bostäder	130 000 000	130 000 000
Lokaler	11 800 000	11 800 000
	<u>141 800 000</u>	<u>141 800 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 928	64 928
-Installationer	30 096	30 096
	<u>95 024</u>	<u>95 024</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 509	-19 499
-Årets avskrivning enligt plan	-9 503	-9 010
	<u>-38 012</u>	<u>-28 509</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 012	66 515

Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	7 881	4 002
Klientmedelskonto Fastighetsägarna	1 708 033	597 966
	1 715 914	601 968

Not 8 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Sparkonto	78 404	24 408
Sparkonto	3 413 473	3 371 119
Summa	3 491 877	3 395 527

Not 9 Eget kapital

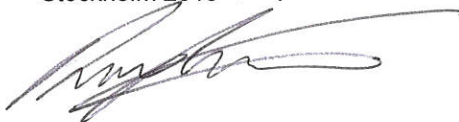
	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	59 419 665	2 924 000	-9 834 458	171 596	52 680 803
Såld lgh 741	5 700 000				5 700 000
Disposition enligt stämmobelsut		614 000	-442 404	-171 596	
Årets resultat				-212 286	-212 286
Belopp vid årets utgång	65 119 665	3 538 000	-10 276 862	-212 286	
	Totalt bundet eget kapital		Totalt fritt eget kapital		
	68 657 665		-10 489 148		58 168 517

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SEB	2017-04-28	3,73%	3 413 560		3 413 560
SEB	2015-06-28	4,11%	8 000 000		8 000 000
SEB	2016-08-28	1,53%	6 210 000	5 236 000	11 446 000
			17 623 560		22 859 560

Underskrifter

Stockholm 2015-4-28



Peter Lindau



Markus Sjöberg



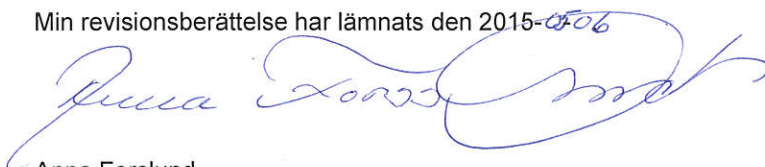
Karin Meding

Beata Helmerson



Fredrik Nikolajeff

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-05-06



Anna Forslund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Storken 12
Org.nr. 716421-8856

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storken 12 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 Storken 12 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 6 maj 2015



Anna Forsslund
Auktoriserad revisor