

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORA GÅRDEN I STOCKHOLM

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stora Gården får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden (§2 stadgarna)

Bostadsrättsföreningen Stora Gården upplåter bostadsrätter i Stockholm.
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.
Tomt ägs av föreningen.

Ordinarie stämma hölls den 9 april 2014.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

STYRELSE

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av följande personer:

Christoffer Dahl	Ordförande
Lina Gerle	Ordinarie ledamot
Erik Hagman	Ordinarie ledamot
Fredrik Gunne	Ordinarie ledamot
Gunilla Lund Jungstedt	Ordinarie ledamot
Per Rydén	Ordinarie ledamot
Björn Svensson	Ordinarie ledamot
Per Envall	Suppleant

REVISOR

Föreningens revisor är Grant Thornton.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Projekt bergvärme har fortsatt under 2014. Under året har bl a borrhålsplaner tagits fram. Styrelsen har utifrån dagens förutsättningar beslutat att inte gå vidare med installation av bergvärme. Huvudorsaken är den bedömda återbetalningstiden om 12-14 år.

- Under året har föreningen monterat cykelställningar i ett källarutrymme och installerat en ny mangel i A/B-portens tvättstuga.
- Radonmätning av lägenheter har avslutats. Mätresultaten ligger under gränsvärdet.
- Borttagning av ett antal tidigare installerade luftintag på taket som visat sig felmonterade och orsakat mindre läckage.
- Program för att åtgärda OVK (obligatorisk ventilationskontroll) anmärkningar är framtaget. Arbetet kommer utföras under 2015.
- Besiktning av samtliga hyreslägenheter status under hösten med påföljande åtgärdsprogram som sträcker sig in över 2015.
- Nya portkodsosor handlades upp under hösten och monterades under januari 2015.
- Genomgång av fastighetens elsystem hösten 2014 med åtgärder under januari/februari 2015.
- Besiktning av balkongernas status hösten 2014. Åtgärder som i huvudsak består i bättringsmålning planeras under 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid årets början 78
Antalet medlemmar vid årets slut 76

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits: nr 6, 10, 42, 46 och 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011	2010
Resultat och ställning					
Nettoomsättning tkr	2 786	2 939	3 128	3 110	2 903
Resultat efter finansiella poster tkr	369	155	387	261	-1 127
Balansomslutning tkr	65 302	65 126	68 601	68 173	67 489
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	464	516	558	558	558
Soliditet %	99	99	94	94	89

EKONOMI

Årsavgifterna har under räkenskapsåret uppgått till 2 012 088 kronor. I detta belopp ingår ett balkongtillägg med 16 800 kronor.

Föreningens resultat 2014 var 368 519 kronor före avsättning till underhållsfond. Kassaflödet var positivt på ca 800 000 kronor.

Vid föreningens förvärv av fastigheten 2001 lånade föreningen 17,1 miljoner kronor. Under 2013 amorterade föreningen sina sista lån. Vid årsskiftet 2014/2015 hade föreningen en kassa på 4,3 miljoner. Sedan bildandet har föreningen sålt sex tidigare hyresrätter med en försäljningsintäkt om totalt 19,5 miljoner. Föreningen har sedan bildandet investerat ca 6 miljoner i större projekt, bl a i värmesystemet, målning av trapphus, renovering av fönster och nya hissar.

I mars 2015 har ytterligare en hyresrätt (91 kvm) upplåtits som bostadsrätt. Efter försäljningen uppgår förenings kassa till ca 9,5 miljoner kronor.

Styrelsen har beslutat att sänka månadsavgiften med 5 procent för föreningens medlemmar från januari 2015, vilket motsvarar en ny årsavgiftsnivå på 441 kr/kvm.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB och teknisk förvaltning av BeWe fastighetsservice AB. Mickes fönsterputs och städ sköter städning. Snöskottningsavtal av tak är tecknat med DB tak AB.

FASTIGHETEN

Byggnadsår 1924 och ombyggnadsår 1967-68.

Föreningen omfattar 60 bostadslägenheter varav 6 hyresrätter samt 4 hyresgästlokaler med en totalyta på 4 903 kvm. De 6 hyresrätterna utgör en total yta om 466 kvm.

Fastigheten har obebyggda vindar.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Årligt arvode till styrelsens ledamöter uppgår till 76 000 kronor exklusive sociala avgifter. Ersättningen betalas ut 2015 men belastar resultaträkningen 2014.

RESULTATDISPOSITIONER

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning. Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 934 515
Årets resultat	<u>368 519</u>
Totalt	-3 565 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	285 492
Nyttjande av yttre fond, stam och bergvärme	-92 757
Balanseras i ny räkning	<u>-3 758 731</u>
Totalt:	-3 565 996

✍

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
 Reg nr 769604-1719

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>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 784 747	2 934 804
Övriga intäkter		1 625	4 007
		<u>2 786 372</u>	<u>2 938 811</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 172 732	-1 670 276
Fastighetsomkostnader	3	-441 599	-298 840
Övriga externa kostnader	4	-120 552	-115 880
Styrelsearvoden, personalkostnader	5	-102 364	-102 389
Avskrivningar av mater. anläggningstillgångar	6	-612 156	-610 114
		<u>-2 449 403</u>	<u>-2 797 499</u>
Rörelseresultat före finansiella poster		336 969	141 312
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		31 432	54 409
Ränta skattekonto		118	18
Räntekostnader		0	-40 654
		<u>31 550</u>	<u>13 773</u>
Resultat efter finansiella poster		368 519	155 085
Årets resultat		368 519	155 085

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
 Reg nr 769604-1719

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	6	60 873 783	61 467 087
Pågående Projekt	6	0	64 927
Inventarier och maskiner	6	47 591	66 443
		<u>60 921 374</u>	<u>61 598 457</u>
Summa anläggningstillgångar		60 921 374	61 598 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		11 778	0
Övriga kortfristiga fordringar		4 249	4 498
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	7	55 325	46 279
		<u>71 352</u>	<u>50 777</u>
Kassa och bank	8	4 309 044	3 476 657
Summa omsättningstillgångar		4 380 396	3 527 434
SUMMA TILLGÅNGAR		65 301 770	65 125 891

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
Reg nr 769604-1719**

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 276 892	51 276 892
Upplåtelseavgifter		14 846 068	14 846 068
Yttre reparationsfond		2 245 614	1 960 122
		<u>68 368 574</u>	<u>68 083 082</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 934 515	-3 804 108
Årets resultat		368 519	155 085
		<u>-3 565 996</u>	<u>-3 649 023</u>
Summa eget kapital		64 802 578	64 434 059
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		234 521	312 249
Deposition hyresgäst		17 150	17 150
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		121 235	211 173
Övriga kortfristiga skulder		2 940	4 847
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	9	123 346	146 413
		<u>499 192</u>	<u>691 832</u>
Summa skulder		499 192	691 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 301 770	65 125 891
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	10	17 910 231	17 910 231
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisnings- och värderingsprinciper (ÅRL 5.2, K2 p. 19.1)

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:		2014	2013
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	1%	100 år	100 år
Värmesystem, trapphusrening	5%	20 år	20 år
Fönstermålning	10%	10 år	10 år
Inventarier	20%	5 år	5 år

Not 1

Rörelsens intäkter

Hyror bostäder	449 436	438 704
Hyror lokaler	274 692	258 043
Årsavgifter bostäder	2 012 088	2 233 704
Förråd hyra	42 388	16 200
Rabatt hyra bostad	0	-954
Rabatt årsavgift	-2 965	0
Bränsletillägg	2 472	2 472
Lokaler outhyrda	0	-20 000
Fastighetsskatt	6 636	6 635
	<u>2 784 747</u>	<u>2 934 804</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
Reg nr 769604-1719

Not 2	2014	2013
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetskötsel	-68 332	-80 048
Fastighetsstädning	-84 750	-50 501
Extra fastighetsstädning	-15 304	-26 575
Städning entrémattor	-18 681	-18 410
Hissbesiktning	-6 105	-7 199
El	-101 505	-122 248
Fjärrvärme	-622 152	-651 516
Vatten och avlopp	-64 484	-91 097
Sophämtning/renhållning	-53 348	-48 013
Snöröjning	-5 481	-22 676
Sophämtning Grovsopor	-38 927	-41 790
Försäkring	-48 817	-46 601
Försäkringsskador/självrisker	-17 590	-54 228
Skada Takläcka 2012	12 726	-367 432
Förhandlingsersättning	-7 459	-6 209
Kabel-TV	-19 130	-11 483
Grundavtal jourtjänst/bevakning	-4 685	-4 521
Förbrukningsinventarier	-4 644	-966
Förbrukningsmaterial	-4 064	-18 763
	<u>-1 172 732</u>	<u>-1 670 276</u>

Not 3

<i>Fastighetsomkostnader</i>		
Byggnad reparationer/löpande underhåll	-31 224	-12 509
Lägenhet reparationer/löpande underhåll	-6 570	-4 674
Rep/underhåll lägenhet	0	-14 514
Rep/underhåll portar och lås	-45 214	-24 082
Rep/underhåll trapphus	-4 958	-3 477
Rep/underhåll soprum	-1 729	0
Rep/underhåll tvättstuga	-36 314	-49 488
Rep/underhåll VVS	-23 750	-4 393
Rep/underhåll uppvärmning	-3 871	-12 710
Rep/underhåll ventilation	-14 923	0
Rep/underhåll el	-16 261	-13 876
Hiss reparationer/löpande underhåll	-6 214	-4 296
Rep/underhåll tak	-41 619	-48 500
Trädgård	-7 423	0
Ianspråkstagande av fond	-92 757	0
Rep/underhåll fönster	-4 112	-2 081
Fastighetsskatt	-104 660	-104 240
	<u>-441 599</u>	<u>-298 840</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
Reg nr 769604-1719

	2014	2013
Not 4		
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Porto	-218	-240
Revisionsarvode	-9 325	-5 973
Kameral förvaltning	-77 872	-78 336
Extra kameral förvaltning	-4 254	-5 686
Övriga adm kostnader	-9 548	-9 891
Hemsida	0	-130
Föreningsomkostnader	-3 097	-3 807
Konsultkostnader	-2 300	0
Bank/post kostnader	-5 368	-6 037
Mäklararvode	-2 500	0
Föreningsavgifter	-6 070	-5 780
	<u>-120 552</u>	<u>-115 880</u>
Not 5		
Styrelsearvode	-78 001	-78 317
Sociala kostnader styrelsearvode/lön	-24 363	-24 072
	<u>-102 364</u>	<u>-102 389</u>
Not 6		
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	31 250 446	31 250 446
Ack avskrivningar	-3 750 048	-3 437 544
Årets avskrivning	-312 504	-312 504
Bokfört värde	<u>27 187 894</u>	<u>27 500 398</u>
<i>Mark</i>	30 024 939	30 024 939
<i>Förbättringsarbeten</i>		
Anskaffningsvärde	5 717 003	5 717 003
Ack avskrivningar	-1 775 253	-1 494 453
Årets avskrivning	-280 800	-280 800
Bokfört värde	<u>3 660 950</u>	<u>3 941 750</u>
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Anskaffningsvärde	223 954	162 701
Årets anskaffning	0	61 253
Ack avskrivning	-157 511	-140 701
Årets avskrivning	-18 852	-16 810
Bokfört värde	<u>47 591</u>	<u>66 443</u>

GD EH
Dr BS DLG FG

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
Reg nr 769604-1719**

Not 6, forts	2014	2013
<i>Pågående projekt</i>		
Avloppsstammar (mot stamunderhåll)	13 988	13 988
Omför mot yttre fond vid stämma	-13 988	0
Projekt bergvärme	78 769	50 939
Omför mot yttre fond vid stämma	-78 769	0
Summa pågående projekt	0	64 927

Avskrivningar

Byggnader	-312 504	-312 504
Förbättringsarbeten	-280 800	-280 800
Inventarier och maskiner	-18 852	-16 810
	<u>-612 156</u>	<u>-610 114</u>

Taxeringsvärde

Byggnad	38 454 000	38 454 000
Mark	56 710 000	56 710 000
Totalt	<u>95 164 000</u>	<u>95 164 000</u>

Not 7

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

If Skadeförsäkring	16 422	15 969
Bostadsrätterna	6 070	0
com hem	0	3 827
BeWe Fastighetsservice	13 366	6 551
FRUBO AB	19 467	19 932
	<u>55 325</u>	<u>46 279</u>

Not 8

Kassa och bank

Handkassa	430	856
Checkkonto, Nordea	1 205 020	1 403 373
SEB 5222 33 588 261	0	1 040 342
SEB 5222 19 588 88	0	208 068
SEB 5222 33 152 59	725	100
SEB 5222-19 653 10	219 781	217 009
SEB 5222-33 152 59	2	1 541
SEB 522 33 152 59	613 101	605 368
SEB 5221-1902391	500 863	0
SEB 5222-1148959	503 719	0
SEB 5240-1900403	1 265 403	0
	<u>4 309 044</u>	<u>3 476 657</u>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN I STOCKHOLM
Reg nr 769604-1719**

Not 9	2014	2013
<i>Upplupen kostnad och förutbetald intäkt</i>		
Styrelsearvode, + soc avg	101 193	98 565
BeWe	10 153	0
Revisionsarvode	12 000	12 000
Kostnad takskada 2012/BEWE 2013	0	35 848
	<u>123 346</u>	<u>146 413</u>

Not 10

Fastighetsinteckningar

Ägararkivet, obelånat	12 752 000	inom	12 752 000
Ägararkivet, obelånat	5 158 231	inom	5 158 231
	<u>17 910 231</u>		<u>17 910 231</u>

AT

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STORA GÅRDEN
Reg nr 769604-1719

Not 11

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	51 276 892	14 846 068	1 960 122	-3 804 108	155 085
Resultatdisp enl stämmobeslut				155 085	-155 085
Avsättning yttre fond			285 492	-285 492	
Uttag ur yttre fond					
Årets resultat					368 519
Belopp vid årets slut	51 276 892	14 846 068	2 245 614	-3 934 515	368 519

Stockholm 2015-03-25

Christoffer Dahl

Erik Hagman

Lina Gerle

Fredrik Gunne

Gunilla Lund Jungstedt

Per Rydén

Björn Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-03-27

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stora Gården, org. nr 769604-1719

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stora Gården 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning 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 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.

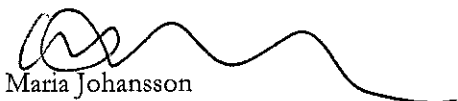
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Norrköping den 27 mars 2015



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB