

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Sankt Göran 3

Org.nr 716425-8076



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

W R AF N d

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Sankt Görän 3 i Stockholms kommun förvärvades 2014-12-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Maria Prästgårdsgatan 10 och Björngårdsgatan 8. Fastigheten byggdes 1929 och har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 618 kvm, varav 2 218 kvm utgör lägenhetsyta och 400 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 22 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. 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.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsägarna. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-10-20.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 28 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 12. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 33.

Under året har 7 överlåtelser skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 2 bostadshyresgäster.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena-Cecilia Jansson	ledamot
Astrid Friberg	ledamot
Jonas Nordberg	ledamot
Olof Zetterberg	ledamot
Robert Axelsson	ledamot
Anna Berlin	suppleant
Hans Sjöbeck	suppleant
Maud Herslöf	suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander valts.



Valberedningen består av Inga Brandell, Sofia Freccero och Sören Larsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har i samband med vindsbyggnationen renoverat fönster i befintlig vindslägenhet och raserade skorstenar i samarbete med Innovation Design. Föreningen har därmed kunnat hålla renoveringskostnaderna nere.

Föreningens resultat för år 2015 är -650 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -18 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen förvärvade sin fastighet i december 2014 och därför motsvarar inte föregående års intäkter och kostnader ett helt år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 509 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -141 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 201 Kkr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 9 997 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit två lägenheter som har inbringat 9 507 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 20 Kkr och lagt ner 11 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Byte pump	48
Renovering fönster vindslgh	79
Renovering skorstenar	52

Händelser efter räkenskapsåret

Enligt beslut på extra föreningsstämma 2015-12-03 investerar föreningen i säkerhetsdörrar och samtidigt moderniseras el- och låssystem i trapphusen under våren 2016. Under våren 2016 har partiell putsrenovering av fasad utförts till en kostnad av 106 Kkr jfr med prognos 200 Kkr. Under hösten 2016 renoveras fönster på gårdssidan till en kostnad av ca 300 Kkr jfr med prognos 450 Kkr. Förberedelse av eventuellt stambyte påbörjas under hösten 2016. Föreningens åtgärdsplan följer det tekniska besiktningsprotokollet från förvärvet, med viss tidsförskjutning beroende på angelägenhetsgrad.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 6,2 Mkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Installation av säkerhetsdörrar	2016	1 250
Fönsterrenovering mot gården	2016	300
Utbyte VA-stammar badrum	2018	3 600
Ommålning fönster mot gatan	2020	450

Flerårsöversikt

	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 641	82
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-650	-18
Soliditet, %	78	77
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	506	573
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 666	12 909
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	42 913	42 586
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,69	1,8
Fastighetens belåningsgrad, % *	24	24

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-18 020
Årets resultat	-649 504
	<hr/>
	-667 524
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	46 180
I ny räkning överföres	-713 704
	<hr/>
	-667 524

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

M RA AF a

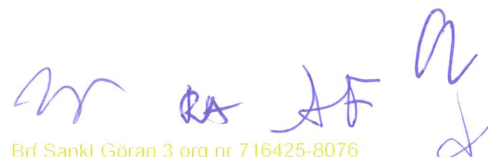
RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 641 291	81 774
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 641 291	81 774
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 132 228	-35 139
Övriga externa kostnader	3	-192 715	-21 513
Personalkostnader	4	-23 656	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 142	-23 713
Summa rörelsens kostnader		-1 857 741	-80 365
Rörelseresultat		-216 450	1 409
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 946	0
Räntekostnader		-437 000	-19 429
Summa finansiella poster		-433 054	-19 429
Resultat efter finansiella poster		-649 504	-18 020
Årets resultat		-649 504	-18 020



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	106 437 825	106 946 967
Pågående nyanläggningar	6	10 940	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>106 448 765</u>	<u>106 946 967</u>
Summa anläggningstillgångar		106 448 765	106 946 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		19 610	0
Övriga fordringar		6 750	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 209	43 102
Summa kortfristiga fordringar		<u>72 569</u>	<u>43 102</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		5 003 946	0
Summa kortfristiga placeringar		<u>5 003 946</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		9 261 462	4 268 865
Summa omsättningstillgångar		14 337 977	4 311 967
SUMMA TILLGÅNGAR		120 786 742	111 258 934



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 806 777	85 299 330
Kapitaltillskott		319 063	0
Summa bundet eget kapital		95 125 840	85 299 330
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-18 020	0
Årets resultat		-649 504	-18 020
Summa fritt eget kapital		-667 524	-18 020
Summa eget kapital		94 458 316	85 281 310
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		25 597 602	25 683 792
Övriga skulder		65 890	0
Summa långfristiga skulder		25 663 492	25 683 792
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	172 380	172 380
Leverantörsskulder		17 706	0
Aktuell skatteskuld		26 103	0
Övriga skulder		34 574	19 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	414 171	102 452
Summa kortfristiga skulder		664 934	293 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 786 742	111 258 934
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		25 856 172	25 856 172
		25 856 172	25 856 172
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år 1 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgift bostäder	1 117 573	51 901
	Hyresintäkter bostäder	294 487	29 873
	Hyresintäkter lokaler	218 400	0
	Övriga intäkter	10 831	0
	Summa årsavgifter & hyresintäkter	1 641 291	81 774
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	29 508	1 333
	Städ och entremattor	56 571	0
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	12 664	0
	Reparation och underhåll	376 429	0
	EI	55 838	3 125
	Fjärrvärme	386 137	21 738
	Vatten	45 605	2 917
	Renhållning/sophämtning	43 869	2 083
	Försäkringspremier	47 282	2 194
	Kabel-tv och bredband	3 781	0
	Fastighetsskatt/avgift	26 103	1 749
	Övriga driftkostnader	48 441	0
	Summa driftkostnader	1 132 228	35 139
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	39 252	5 613
	Revision	11 795	15 000
	Kostn för styrelsemöte	10 897	0
	Konslutarvoden	92 367	0
	Servicavg till brf-organisation	3 417	0
	IT-tjänster	11 547	0
	Bankkostnad	274	0
	Övriga externa kostnader	23 166	900
	Summa övriga externa kostnader	192 715	21 513
Not 4	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsen:		
	Styrelsearvoden	18 000	0
	Sociala avgifter	5 656	0
		23 656	0



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	106 970 680	0
	Årets anskaffning	0	106 970 680
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 970 680	106 970 680
	Ingående avskrivningar	-23 713	0
	Årets avskrivningar	-509 142	-23 713
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-532 855	-23 713
	Utgående redovisat värde	106 437 825	106 946 967
	Redovisat värde byggnader	50 381 297	50 890 439
	Redovisat värde mark	56 056 528	56 056 528
	Summa redovisat värde	106 437 825	106 946 967

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	46 180 000	46 180 000
varav byggnader:	21 980 000	21 980 000

Not 6	Pågående nyanläggningar	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets anskaffning	10 940	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 940	0
	Utgående redovisat värde	10 940	0

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkring	45 305	43 102
	Bredband & Kabel-tv	904	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 209	43 102

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Kapital tillskott *	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 299 330				-18 020
Ökning av insatskapital	9 495 889	11 558	319 063		
Resultatdisposition enl fg års föreningsstämma:				-18 020	18 020
Årets förlust					-649 504
Belopp vid årets utgång	94 795 219	11 558	319 063	-18 020	-649 504

* Kapitelltillskott avser kommande byggnation av balkonger

Handwritten signatures and initials: M, RA, AF, R, ↓

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Depositioner	65 890	0
	Amortering inom 2 till 5 år	689 520	689 520
	Amortering efter 5 år	24 908 082	24 994 272
	Summa långfristiga skulder	25 663 492	25 683 792

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SEB	2016-12-28	0,63		8 618 724
SEB	2019-12-28	1,73		8 618 724
SEB	2022-12-28	2,40	172 380	8 532 534
Summa			172 380	25 769 982
Avgår kortfristig del				172 380
Summa skulder till kreditinstitut				25 597 602

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	145 364	33 785
	Upplupen ränta SEB	4 379	19 429
	Upplupen kostnad el	4 259	3 125
	Upplupen kostnad fjärrvärme	54 186	19 167
	Övriga upplupna kostnader	205 983	26 946
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	414 171	102 452

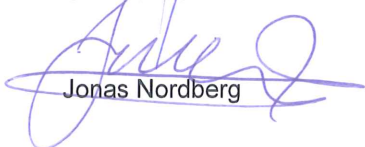
Stockholm 2016-05-18



Lena -Cecilia Jansson
Ordförande



Astrid Friberg



Jonas Nordberg



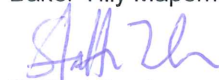
Olof Zetterberg



Robert Axelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2016.

Baker Tilly Mapema AB



Staffan Zander

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

Bilaga

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-216 450	1 409
Avskrivningar	509 142	23 713
Erhållen ränta mm	3 946	0
Erlagd ränta	-437 000	-19 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-140 362	5 693
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-19 610	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-9 857	-43 102
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	17 706	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	353 396	121 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201 273	84 043
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-106 970 680
Förvärv av pågående nyanläggningar	-10 940	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 940	-106 970 680
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	9 495 889	85 299 330
Inbetalda upplåtelseavgifter	11 558	0
Kapitaltillskott	319 063	0
Upptagna långfristiga lån	0	25 683 792
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	172 380
Amortering långfristiga lån	-20 300	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 806 210	111 155 502
Förändring av likvida medel	9 996 543	4 268 865
Likvida medel vid årets början	4 268 865	0
Likvida medel vid årets slut	14 265 408	4 268 865

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

Mr d RA SF N



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sankt Görän 3

Org.nr 716425-8076

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sankt Görän 3 för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sankt Görän 3 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Nacka den 22/5-2016

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

