

*Årsmöteshandlingar för
Brf Styrmannen 18*

716417-8597



Räkenskapsåret 14 01 01 – 14 12 31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Fastigheten, som uppfördes under åren 1923-24 utgöres av ett flerfamiljshus bestående av dels ett gathus i sex våningar och dels ett gårdhus i tre våningar. Arkitekten hette Björn Hedvall och byggherre var R F Björkman Motor AB, byggmästare Gumpel & Bengtsson. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra

Lägenhet och lokaler

Föreningen består av 17 lägenheter som upplåts som bostadsrätter, en lägenhet, två affärslokaler samt 19 garageplatser med hyresrätt. Fastigheten har också ett cykelgarage och en gemensamhetslokal i källarplanet. Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 2174 m² (varav 1565 m² lägenhetsyta och 609 m² utgörande lokalyta)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-28. På stämman närvarade 13 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar. Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året. En av hyresgästerna, Bild och Runsten AB har sagt upp lokalen och en ny hyresgäst - Paula Malm AB, som sysslar med konfektion - har flyttat in. Föreningen har inte genomfört några ombyggnader eller väsentliga underhållsåtgärder under året. Inga förändringar av avgifter har skett under året. Justering av hyror motsvarande konsumentprisindex enligt gällande hyresavtal har skett under året.

Styrelse fram till stämman 2014-05-28

Ordförande	Fredrich Dahlman
Sekreterare	Michael Ohm
ledamot	Catharina Öström
ledamot	Peter Bonde
suppleant	Bjarne Jansson

Styrelse efter stämman 2014-05-28

Ordförande	Fredrich Dahlman	fram till 2014-12-31, sedan varit ledamot
Sekreterare	Michael Ohm	
ledamot	Catharina Öström	
ledamot	Peter Bonde	
suppleant	Bjarne Jansson	
suppleant	Matthias Papp	

Fredrich och Marja Dahlman flyttade i mitten av september flyttade till Schweiz för en period om tre år, vilket gjort att vi under den senare delen av verksamhetsåret istället låtit de löpande ordförandeuppgifterna rotera inom styrelse.

Revisorer

Bengt Gillman och Fredrik Stockhaus som suppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av
Catharina Öström och Bjarne Jansson

Förvaltning

Lars Holm AB har skött förvaltningen inom områdena ekonomi och teknisk förvaltning
Lars Holm AB har också skött den löpande fastighetskötseln och jour

Årsredovisning

Styrelsen för BRF Styrmannen 18, 716417-8597, får härmed avge årsredovisning för 2014.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Styrmannen 18 i Stockholm taxerad till 18 073 000:-. Under året har 9 protokollförda styrelsemöten hållits. Föreningsstämman hålls den 28 maj 2015.

Dispositionsförslag

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av för året gällande taxeringsvärde) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	102,700
ansamlad förlust före reservering i anspråktagande yttre fond	-146,488
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-131,496
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-175,284
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: att i ny räkning överförs	 -175,284

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning (1 januari - 31 December) 2014

	Not	2014	2013
Rörelsens intäkter			
Nettomsättning	1	1,264,898	1,285,852
		1,264,898	1,285,852
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-953,765	-876,095
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-212,427	-190,102
		-1,166,192	-1,066,197
Rörelseresultat		98,706	219,655
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3,994	11,704
		3,994	11,704
Årets resultat		102,700	231,360

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014	2013
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	11,092,754	11,282,856
Maskiner och inventarier	4	0	22,325
		11,092,754	11,305,181
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		2,000	2,000
		2,000	2,000
Summa anläggningstillgångar		11,094,754	11,307,181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		204,083	32,465
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader	5	2,275	4,966
		206,358	37,431
Kassa och bank		2,489,356	2,041,302
Bank		2,489,356	2,041,302
Summa omsättningstillgångar		2,695,714	2,078,733
Summa tillgångar		13,790,468	13,385,914

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014	2013
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7,327,314	7,327,314
Upplåtelseavgifter		4667694	4,667,694
Fond för yttre underhåll	7	1,444,888	1,313,392
		13,439,896	13,308,400
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-277,984	-377,848
Årets resultat		102,700	231,360
		-175,284	-146,488
Summa eget kapital		13,264,612	13,161,912
Avsättningar			
Övriga fonder	8	13,539	13,539
		13,539	13,539
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		148,826	63,360
Skatteskulder		145,473	203,264
Upplupna kostnader	9	48,523	55,740
Förutbetalda avgifter och hyror		169,495	-111,901
		512,317	210,463
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		13,790,468	13,385,914
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Uttaga fastighetsinteckningar		4,200,000	4,200,000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1.50%	1.50%
Standardförbättringar	10.00%	10.00%
Värmeanläggning	5.00%	5.00%
Stambyte	2.50%	2.50%
Inventarier	20.00%	20.00%

Fodringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fonder

Till fond för yttre underhåll har avsättning upptagits till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1

Årsavgifter och hyror	2014	2013
Avgifter bostäder	1,264,898	1,285,852
Övriga rörelseintäkter		
	<hr/>	<hr/>
	1,264,898	1,285,852

Not 2

Övriga rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	27,095	58,304
Reparationer	166,723	157,188
Taxebundna kostnader	441,475	360,277
Övriga driftskostnader	9,932	14,782
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	83,350	63,210
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	225,190	222,333
Summa	<hr/> 953,765	<hr/> 876,095
Avskrivningar Maskiner	22,325	
Avskrivningar byggnader	46,116	46,116
Avskrivningar byggnadsinventarier	143,986	143,986
Summa	<hr/> 212,427	<hr/> 190,102
Totala rörelsekostnader	1,166,192	1,066,197

Not 3

Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början byggnad	13,559,319	13,559,319
Utgående anskaffningsvärde	<hr/> 13,559,319	<hr/> 13,559,319

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-2,276,463	-2,086,361
Årets avskrivning enl plan	-190,102	-190,102
	<hr/> -2,466,565	<hr/> -2,276,463

Planenligt restvärde vid årets slut	11,092,754	11,282,856
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4,665,540	4,665,540

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader	18,073,000	18,073,000
Taxeringsvärde mark	25,759,000	25,759,000
	<hr/> 43,832,000	<hr/> 43,832,000

Not 4

Maskiner och inventarier

Vid årets början Maskiner och inventarier	22,325	28,994
Utgående anskaffningsvärde	<hr/> 22,325	<hr/> 28,994
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-22,325	-6,669
Redovisat restvärde vid årets slut	<hr/> 0	<hr/> 22,325

Not 5**Förutbetalda kostnader**

Kabel-TV

2014

2,275

2013

4,966

Not 6**Eget kapital**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Dispositioner av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7,327,314	0	0	7,327,314
Upplåtelseavgifter	4,667,694	0	0	4,667,694
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1,444,888	131,496	0	1,313,392
Summa bundet eget kapital	13,439,896	131,496	0	13,308,400
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-277,984	-131,496	231,360	-377,848
Årets resultat	102,700	102,700	-231,360	231,360
Summa ansamlad förlust	-175,284	-28,796	0	-146,488

Not 7**Fond för yttre underhåll**

Vid årets början

2014

1,313,392

2013

1,181,896

Reservering enligt stadgar

131,496

131,496

Reservering enligt stämmobeslut

0

0

lanspråkande enligt stadgar

0

0

lanspråkande enligt stämmobeslut

0

0

Vid årets slut**1,444,888****1,313,392****Not 8****Övriga fonder (underhållsfond balkonger)**

Vid årets början

2014

13,539

2013

13,539

Vid årets slut

13,539

13,539

Not 9**Upplupna kostnader**

Fastighetsskötsel entreprenad

2014

2,205

2013

2,205

Städning entreprenad

1,701

1,701

El

4,000

4,000

Värme

32,000

32,000

Vatten

2,000

2,000

Matthyror

1,987

1,987

Snöröjning

4,630

4,630

Övrigt

7217

Vid årets slut**48,523****55,740**

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STYRMANNEN 18
Org. Nr 716417-8597

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Jag tillstyrker

att de i styrelsens årsredovisning bilagda resultat- och balansräkningarna fastställs

att styrelsens förslag till resultat disposition godkänns och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2014

Stockholm 10 / 5 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bengt Gillman', written over a horizontal dashed line.

Bengt Gillman

BRF Styrmanen 18
716417-8597

Stockholm den 10 / 5 2015

Vakant
Ordförande



Michael Ohm
Ledamot



Peter Bonde
Ledamot



Catharina Öström
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 10 / 5 2015.



Bengt Gillman
Intern revisor