

Årsredovisning för
Brf Glasyrstigen
769617-7000

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Glasyrstigen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Styrelse

Styrelsen utgörs idag av följande personer:

Klas Tedebo	Ordförande	
Danny Genc	Vice ordförande	
Moussa Esa	Sekreterare	from 2014-06
Afram Barsom	Ledamot	from 2014-06
Charbel Chamas	Ledamot	
Victor Esa	Ledamot	
Ferjal Katto	Ledamot	from 2014-06
Nina Kino	Suppleant	
Harri Ylikoski	Suppleant	

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 haft 13 ordinarie styrelsemöten och 1st årsstämma. Samtliga möten har varit protokollförda.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Klas Tedebo, Charbel Chamas, Ferjal Katto, Nina Kino och Harri Ylikoski. Övriga i styrelsen: Danny Genc, Moussa Esa, Afram Barsom och Victor Esa har ett år kvar på sitt mandat. Ny styrelse med maximalt nio ledamöter och tre suppleanter skall väljas av årsstämman.

Adam Isik ledamot valde under hösten att lämna styrelsen pga. tidsbrist. Ferjal Katto suppleant ersatte Adam som ordinarie ledamot.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas idag av Klas Tedebo, Danny Genc, Moussa Esa och Afram Barsom. Giltiga avtal skall undertecknas av minst två firmatecknare.

Revisor

Revisor under 2014 har varit Bo Lindh

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Jozef Artinian

Föreningsfrågor



Not 7 Kassa och bank

	2014	2013
Handelsbanken Södertälje	1 843 235	6 323 054
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Sthlm AB	1 438 544	823 156
Summa	3 281 779	7 146 210

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	25 938 078	2 809 098	2 600 000	-1 977 433	-1 489 077	27 880 666
Förändringar under året	398 462	716 538				
Disposition enligt stämmobeslut			200 000	-1 689 077	1 489 077	
Årets resultat					-1 319 112	-1 319 112
Belopp vid årets utgång	26 336 540	3 525 636	2 800 000	-3 666 510	-1 319 112	
		Totalt bundet eget kapital	32 662 176	Totalt fritt eget kapital	-4 985 621	27 676 555

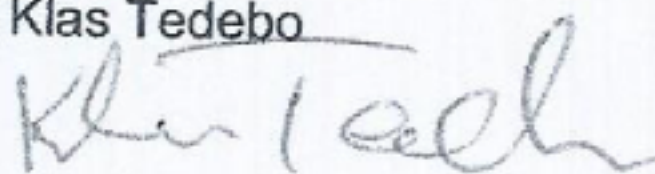
Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SBAB	2019-10-11	4,99%	12 000 000		12 000 000
SBAB	2015-08-14	3,95%	13 000 000		13 000 000
Stadshypotek	2016-01-30	2,25%	1 426 843		-
Stadshypotek	2016-10-30	3,82%	7 000 000		7 000 000
Stadshypotek	2021-10-30	4,12%	9 400 000		9 400 000
Stadshypotek	-	-	-		4 950 000
			42 826 843		46 350 000
Amortering kommande bokslutsperiod			-14 376		-49 500
			42 812 467		46 300 500

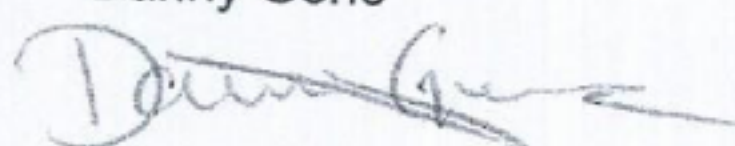
Underskrifter

Stockholm 2015 - 06 - 08

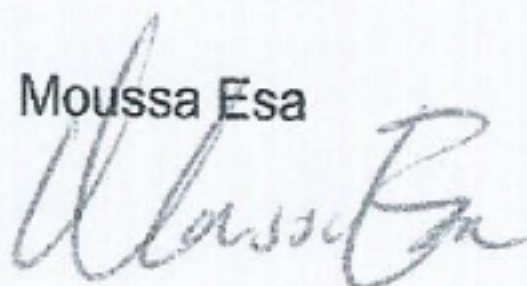
Klas Tedebo



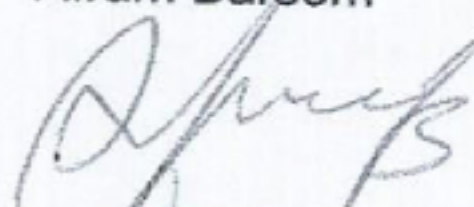
Danny Genc



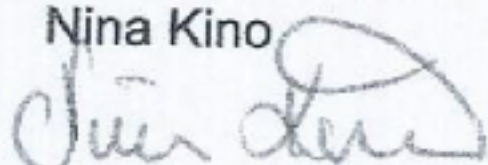
Moussa Esa



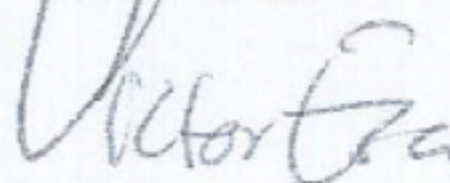
Afram Barsom



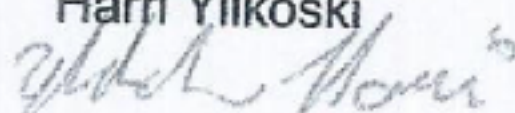
Nina Kino



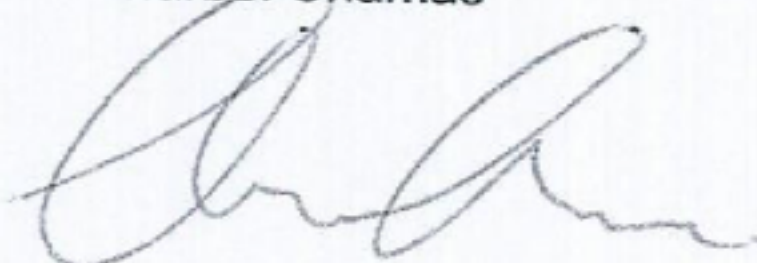
Victor Esa



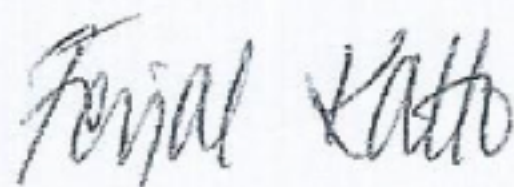
Harri Ylikoski



Charbel Chamas



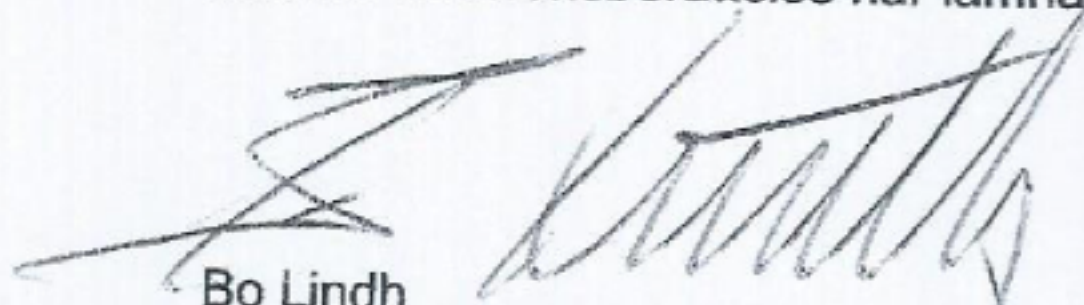
Ferjal Katto



Min/vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 06 - 22

Bo Lindh

Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasyrstigen
Org.nr 769617-7000

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Glasyrstigen för räkenskapsåret 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 2014-12-31 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 BRF Glasyrstigen för räkenskapsåret 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 revisionsd 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.

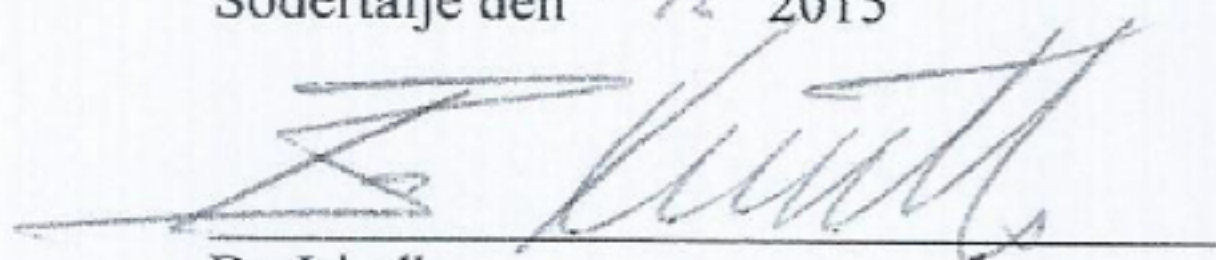
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

Södertälje den 23/6 2015



Bo Lindh
Auktoriserad revisor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 26 juni 2014. På stämman deltog 13 medlemmar. Föreningen hade vid årets 2014 slut 55 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tegelstenen 75 i Södertälje kommun omfattande adresserna Glasyrstigen 1-40 och Kakelvägen 3-44. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter, lokaler, parkering och garage

Föreningen bestod vid årets slut av 55st medlemslägenheter och 14st bostäder med hyresrätt. Styrelsen har policy att sälja samtliga hyresrätter, d v s när en hyresgäst flyttar ut så går huset till försäljning och inte till vidare uthyrning.

Föreningen förfogar över 71st garage och 41st parkeringsplatser. Parkeringsbeståndet är fulltecknat med en kölista på ca 10 personer. Föreningen hade 3st lediga garage vid årets slut. Idag saknar föreningen gästparkering.

Förvaltningsavtal

Styrelsen har ett avtal om ekonomisk förvaltning hos Fastighetsägarna Stockholm AB Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utgörs av MGT Fastighetservice.

Snöröjningen har skötts av MGT, som föreningen har avtal med t o m 30 april 2015.

Q-Park har hanterat ärenden med felparkerade bilar.

Väsentliga händelser under året

Föreningen drabbades av ett flertal vattenskador under året. Detta innebar mycket arbete och stora kostnader.

En gemensam pricklista arbetades fram tillsammans med MGT. Listan klargör vilka åtaganden och kostnader som föreningen resp. den boende medlemmen/hyresgästen har gällande underhåll och reparationer i lägenheten.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar vidare på att få en sund ekonomisk situation, en ekonomi i balans och samtidigt öka trivsel och tryggheten i området. Välkomstskyltar, blomsterarrangemang vid infarterna, julpyssel för barnen och gemensam städdag och grillning är aktiviteter för att öka trivseln. Trygghetsronder utförs minst två gånger per år, detta har hittills resulterat i trädfällning, ansning av buskar som skytt och gett ett mörkt intryck på vissa platser. Ny belysning över lekparken på Kakelvägen är också ett resultat av trygghetsronder.

Framtida underhåll

Styrelsen har gått igenom tidigare års planer för framtida underhåll, då föreningen gör minus resultat även i år har vi sett oss tvungna att omprioritera och även ta bort tidigare planerade

aktiviteter. Efter interna diskussioner och samtal med vår tekniska förvaltare har vi beslutat att underhåll ska ske enligt följande:

- Renovering av hyreslägenheter	100 000 kr	årligen
- Golvbrunnsbyte när vi renoverar våtrum	1 000 000 kr	inom 10 år
- Spolning av avlopp	125 000 kr	inom 2 år
- Fläktar, översyn och rengörning	250 000 kr	inom 3 år
- Garage, åtgärda undertak	450 000 kr	inom 5 år

För att kunna finansiera dom närmaste fem årens reparationer har avsatts en fond uppgående 2 000 000 kr. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden.

Ekonomi

Föreningen gör i år en förlust på – 1 319 112 kr.

Det som haft störst vikt till det negativa resultatet är: stora kostnader i form av självrisker i samband med vattenskador, nya avskrivningsregler och att avgifterna inte höjts i takt med ökade kostnader för föreningen.

Styrelsen beslöt i slutet av året att höja avgiften med 10 % from 2015-01-01

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	3 666 510
Årets resultat	-	1 319 112
	-	<u>4 985 622</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000
I ny räkning balanseras	-	5 185 622
	-	<u>4 985 622</u>



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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 621 124	4 562 000
Övriga rörelseintäkter	2	51 329	47 534
Summa rörelseintäkter		4 672 453	4 609 534
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 672 031	-3 848 859
Personalkostnader	4	-118 121	-117 964
Avskrivningar		-398 308	-281 967
Summa rörelsekostnader		-4 188 460	-4 248 790
Rörelseresultat		483 993	360 744
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 915	42 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 811 020	-1 892 188
Summa finansiella poster		-1 803 105	-1 849 821
Resultat efter finansiella poster		-1 319 112	-1 489 077
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 319 112	-1 489 077
Skatter			
Årets resultat		-1 319 112	-1 489 077



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	68 632 547	69 023 868
Maskiner & inventarier	6	-	6 987
Summa materiella anläggningstillgångar		68 632 547	69 030 855
Summa anläggningstillgångar		68 632 547	69 030 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 722	63 135
Övriga fordringar		360 867	361 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 023	110 628
Summa kortfristiga fordringar		523 612	534 977
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		3 281 779	7 146 210
Summa kassa och bank		3 281 779	7 146 210
Summa omsättningstillgångar		3 805 391	7 681 187
SUMMA TILLGÅNGAR		72 437 938	76 712 042



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 336 540	25 938 078
Upplåtelseavgifter		3 525 636	2 809 098
Fond för yttre underhåll		2 800 000	2 600 000
Summa bundet eget kapital		32 662 176	31 347 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 666 510	-1 977 433
Årets resultat		-1 319 112	-1 489 077
Summa fritt eget kapital		-4 985 622	-3 466 510
Summa eget kapital		27 676 554	27 880 666
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	42 812 467	46 350 000
Summa långfristiga skulder		42 812 467	46 350 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		14 376	-
Leverantörsskulder		80 908	297 014
Skatteskulder		782 667	783 016
Övriga skulder		27 000	54 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 043 966	1 346 683
Summa kortfristiga skulder		1 948 917	2 481 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 437 938	76 712 042

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	49 000 000	49 000 000
Summa ställda säkerheter	49 000 000	49 000 000

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	116 år	(0,5%)
Ombyggnad	116 år	(5%)
Yttre miljö	5%	(5%)
Maskiner	20%	(20%)
Släpkärra	20%	(20%)
Dator	33,33%	(33,33%)

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	2 634 885	2 556 534
Hyror	1 968 087	1 995 891
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 204	9 554
	<u>4 621 176</u>	<u>4 561 979</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	51 329	47 534
Summa	<u>51 329</u>	<u>47 534</u>

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel & trädgård	230 936	211 089
Snöröjning	41 972	75 048
Reparationer	717 599	591 678
El	59 563	50 079
Uppvärmning	1 082 598	1 116 266
Vatten	499 763	810 225
Sophämtning	153 117	151 068
Försäkringspremie	141 404	179 757
Självrisk	8 900	8 800
Fastighetsavgift bostäder	391 508	391 508
Förbrukningsinventarier	2 646	20 000
Övriga fastighetskostnader	48 315	33 552
Kabel-tv/Bredband/IT	3 500	3 764
Studieverksamhet	5 260	4 500
Revisionsarvode	19 438	13 437
Förvaltningsarvode ekonomi inkl. panthantering	118 624	116 000
Panter och överlåtelser	18 204	9 554
Hysesförluster	88 216	8 432
Juridiska åtgärder	9 057	5 396
Mäklararvode	15 000	22 500
Övriga externa tjänster	16 411	26 206
	<u>3 672 031</u>	<u>3 848 859</u>

Not 4 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	90 000	90 000
Sociala kostnader	28 121	27 964
	<u>118 121</u>	<u>117 964</u>





Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 919 398	41 919 398
-Ombyggnad	660 626	660 626
-Mark	26 800 927	26 800 927
-Markanläggning	647 000	647 000
	<u>70 027 951</u>	<u>70 027 951</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 004 083	-729 105
-Årets avskrivning enligt plan	-391 321	-274 978
	<u>-1 395 404</u>	<u>-1 004 083</u>
Redovisat värde vid årets slut	68 632 547	69 023 868

Taxeringsvärde

Byggnader	32 534 000	32 534 000
Mark	19 667 000	19 667 000
	<u>52 201 000</u>	<u>52 201 000</u>
Bostäder	52 201 000	52 201 000
Lokaler	-	-
	<u>52 201 000</u>	<u>52 201 000</u>

Not 6 Maskiner, släpkärra, dator

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	10 783	10 783
-Släpkärra	14 995	14 995
-Datorer	5 499	5 499
	<u>31 277</u>	<u>31 277</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 290	-17 301
-Årets avskrivning enligt plan	-6 987	-6 989
	<u>-31 277</u>	<u>-24 290</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	6 987