

Bostadsrättsföreningen Gullmaren



Årsredovisning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gullmaren i Stockholm
Organisationsnummer: 769602-5563

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

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

Redovisningen omfattar	sida
Förvaltningsberättelse	1,2,3,4,5,6
Resultaträkning	7
Balansräkningar	8,9
Bokslutskommentarer	10,11,12,13,14

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gullmaren 1, Stockholms kommun, (organisationsnummer 769602-5563) avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Om inget annat anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening då mer än 60 % av verksamheten är hänförlig till medlemmarnas boende (kvalificerad användning).

Föreningens byggnader

Byggnaderna, som uppfördes under åren 1947-48, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Gullmaren 1. Föreningen förvärvade fastigheten 19 december 2001. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget If.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms Stad. Avtalet gäller i 10 år t.o.m. 2016-03-31.

Föreningens byggnader utgörs av tre stycken trevåningshus med totalt 37 lägenheter varav 36 upplåts med bostadsrätt och 1 upplåts med hyresrätt. **Det finns 8 lokaler varav 7 är uthyrda och 1 är outhyrd.** Till byggnaderna hör också fyra parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar (2 st) och till en lokalyresgäst (2 st). Den totala boytan uppgår till 3138 m², varav 2798 m² utgör lägenhetsyta och 340 m² utgör lokalyta. Lägenheterna fördelar sig så att 19 st är på 3 rum och kök och 17 st är på 4 rum och kök samt en 4 rums lägenhet med en vindstillbyggnation.

Förvaltning

Föreningen har under 2014 haft avtal med Emvix Förvaltnings AB när det gäller den ekonomiska förvaltningen. Kostnaderna för detta har uppgått totalt till 56 849 kr. Fastighetsskötsel, trappstädning och inre renhållning har skötts av Energibevakning AB till en kostnad om 122 859 kr. Trädgårdsskötseln har utförts av Mark & Landskapsteknik AB till en kostnad av 62 976 kr.

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

Fastighetens tekniska status

En större renovering genomfördes 1998-99 i samband med att fastigheten stambyttes. Efter förvärvandet av fastigheten har stambyte skett i bottenplattan under år 2002 och ombyggnation av källarförråden gjordes 2004. Under 2007 genomfördes en renovering av samtliga fönster. Under 2008 genomfördes en ombyggnation av ventilationssystemet från självdrag till mekanisk ventilation. Under 2010 anslöts föreningens fastigheter till stadsnätet för höghastighets-internet och i samtliga lägenheter installerades fiberkablar samt uttag för bredband, telefoni och iptv. Under 2011 renoverades föreningens tvättstuga.

Nya rabatter med stenläggning har även anlagts i trädgården.

Under 2012 besiktigades rökgasfläktarna i samtliga av föreningens öppnaspisar, 6 visade sig vara undermåliga och har efter detta bytts ut.

Under 2013 har en ny cykelparkering med grusunderlag och stenkant anlagts på kortsidan av fastighet 57-59. En sandlåda har även installerats på föreningens gemensamma utrymme.

En fuktskada i fastighet 63 har även åtgärdats och vidare utredningar med varför den uppstått har genomförts om detta har även informerats i nyhetsbrev till föreningens medlemmar.

Föreningen sålde 28 kvm² vindsyta till BRF medlemmarna Bergman / Blücher som under 2013 omvandlades till boendeyta.

I föreningens hyreslägenhet har en renovering av kök färdigställts.

Styrelsen har som långsiktigt mål att för föreningens räkning spara på energikonsumtionen och har under året arbetat med ett antal energibesparande åtgärder. Vi införde under tidigare verksamhets år en stående punkt på styrelsemöten där vi diskuterar dessa typer av frågor. Två frågeställningar som på föregående stämma diskuterades och som styrelsen påbörjat utvärderingsarbetet för är möjligheten att nyttja solcellsenergi i föreningen samt möjligheten att ansluta sig till gemensamt elavtal. Styrelsen har som följd av detta genomfört en undersökning i BRF Gullmaren att använda som underlag i det fortsatta arbetet

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas fortsätta under de närmaste åren. Vidtagna underhållsåtgärder sker enligt en underhållsplan styrelsen arbetat fram och som sträcker sig ett antal år framåt i tiden. Syftet är att säkerställa fastighetens skötsel, värde och på det sättet trygga föreningens ekonomi på både lång och kort sikt. Under året har vi konstaterat att fastighetens status är god, vilket innebär att planerade och vidtagna åtgärder är ett sätt att bibehålla detta. För verksamhetsåret 2014-2015 finns ett antal åtgärder och översynsarbete planerat.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar fastställdes av Bolagsverket 2003-11-28. Föreningen hade vid årets slut **59 medlemmar**.

Det har skett några ut- och inflyttningar under året. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 2,5 procent av gällande basbelopp samt en kostnad för panthantering på 1 procent av gällande basbelopp. I de fall då panthantering förekommer utan att lägenheten har blivit avyttrad debiteras nuvarande lägenhetsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

Nyhets/-informationsbrev

Styrelsen ger ut ett nyhetsbrev i anslutning till flertalet styrelsemöten. Därutöver anslås information på föreningens anslagstavla som är placerad i port 65, där även föreningens brevlåda finns.

Aktiviteter under året

Under 2013 har två städdagar på tomten arrangerats.

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Stämman kan därutöver välja suppleanter, dock maximalt tre. Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman 2013, och därpå påföljande konstituering, haft följande sammansättning:

Anette Walldén Ordförande
Simon Sundström Vice Ordförande
Fabian Blücher Kassör
Johanna Laurila Sekreterare
Dirk Noack Ordinarie Ledamot
Eva-Stina Jordö Suppleant
Josefina Ekström Suppleant

Under året har förändringar i Styrelsen skett pga utflyttningar ur föreningen och styrelsen har sedan Oktober nedan sammansättning:

Anette Walldén Ordförande
Fabian Blücher Kassör
Johanna Laurila Sekreterare
Dirk Noack Ordinarie Ledamot
Eva-Stina Jordö Suppleant
Josefina Ekström Suppleant

- ❖ Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- ❖ Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.
- ❖ Arvode samt övrig ersättning till styrelsen uppgår till **76 223** kr (inkl. sociala avgifter).

Revisorer

Ingela Karlsson är föreningens revisor.
 Sirkka Petrykowska är föreningens lekmanna revisor
 Lisbeth Persson är föreningens revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen består av tre personer – Mats Sjögren sammankallande (port 59) Peter Brogmar (port 63) Anna Kågström (port 63)

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

Föreningens ekonomi

Väsentliga händelser och åtgärder

Föreningen har under de senaste åren genomfört investeringar i våra fastigheter i form av fibernät, ny värmecentral, uthyrningsrum mm. Även en rad underhållsinsatser har genomförts bl.a. renovering av tvättstugan. Dessa investeringar har finansierats med föreningens egna kapital och kostnaden för de genomförda åtgärderna belastar föreningens redovisningsmässiga resultat i form av årliga avskrivningar.

I budgeten för 2014 räknade vi med ett positivt resultat på 135 103 kr.

Under 2013 har vi arbetat med en för oss ny ekonomiskförvaltare som upphandlades under föregående förvaltningsår. Emvix, ett mindre förvaltningsbolag som varit verksamma i många år. Förvaltaren erbjuder vår förening en mer personlig service och ett närmare samarbete i de frågor vi behöver hjälp med samtidigt som de totalt sett var det kostnadsfördelaktiga alternativet.

Långsiktig planering

För att i möjligaste mån uppnå att medlemmar betalar de faktiska kostnaderna, under den tid man bor i föreningen, har styrelsen under 2011 justerat avgifterna så att föreningen över tiden uppvisar nollresultat. Inga korrigeringar gällande avgifterna gjordes under 2012 inför 2013. Styrelsen har vidare som mål att avpassa den årliga amorteringen av föreningens lån så att det motsvarar årets avskrivningar. På så sätt skjuter man inte kostnader på framtiden. Bankmedel skall inte ansamlas utan likviditeten skall endast uppgå till en nivå så att normala variationer i in- och utbetalningar kan hanteras. Detta innebär att framtida större investeringar finansieras genom upptagande av nya lån.

Kostnaden för fjärrvärme är Brf Gullmarens största enskilda kostnad och uppgick under 2013 till totalt 507 457 kr Denna post har tidigare stått för ungefär hälften av föreningens totala driftskostnader. Styrelsen arbetar strategiskt med att se över alternativ som skulle kunna sänka fjärrvärmekostnaderna ytterligare.

På intäktsidan jobbar styrelsen för att maximera våra intäkter från lokaler. Detta innebär att befintliga lokalhyresavtal har omförhandlat när tillfälle givits enligt kontrakt. Detta har ökat intäkterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen Gullmaren

Årsavgifter och hyror

Sedan Brf Gullmaren förvärvade fastigheten i december 2001, har årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna höjts vid några tillfällen; med 5,0 procent den första juli 2006 och med 5,2 procent den 1 april 2007. Under 2008 höjdes avgiften med 5 procent. Våren 2009 höjdes avgiften med 10 procent. Utanför förevarande verksamhetsberättelses tidsram ligger även att avgiften från och med den 1 januari 2012 höjdes med 10 procent. Inga förändringar i avgifterna skedde inför 2013

Hyran för föreningens hyreslägenhet höjs årligen med belopp motsvarande det som gäller för allmännyttiga bostadsbolag.

För den under året färdigställda vindsombyggnationen betalas en avgift baserad på tillbyggnationens storlek per den 01 Juni 2013

Budget för nästa år

Den aktuella budgeten ligger på ett positivt resultat på 87 663 kronor för kommande år.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Årets resultat	323 174
Balanserat resultat	- 860 137
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-536 963

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att resultatet disponeras så att i ny räkning överföres - 536 963 kronor.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.