

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GULLIVAN 6
Org.nr. 769609-9840

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gullivan 6 får härmed avge årsredovisning för verksamheten 1 januari 2015– 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

BRF Gullivan 6 äger och förvaltar fastigheten Gullivan 6 på Dalagatan 60 i Stockholm. Fastigheten är byggd på 1890-talet och består av 10 bostadslägenheter, två lokaler samt garage. 1965 genomgick fastigheten en omfattande renovering då bland annat vinden inreddes med två bostadslägenheter.

Brf Gullivan 6 förvärvade fastigheten från Fastighets AB Gullivan & Co kommanditbolag i maj 2006. Kommanditbolaget som tidigare ägde fastigheten avregistrerades i mars 2007. Fastighets AB Gullivan har likviderats under 2009.

Gullivan 6 har varit i de boendes ägo sedan 1960-talet. Under våren 2006 ändrades ägarformen från tidigare deläggande av kommanditbolag till nuvarande bostadsrättsäggande. Den förändrade ägarformen medförde inga större praktiska förändringar för de boende eller för driften av fastigheten. Ägarandelarna var oförändrade. Ombildningen till bostadsrätt genomfördes främst p g a att bostadsrätten utvecklats till en betydligt mer etablerad och reglerad bostadsform.

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer till och med nästa ordinarie föreningsstämma:

Ordinarie styrelseledamöter

Håkan Steenberg	Ordförande
Christian Axberg	Ledamot
Ann-Charlotte Haglund	Ledamot
Victor Sundberg	Ledamot
Rune Jörgensen	Ledamot

Revisor

Malin Hollmark	Medlem i Brf Gullivan 6
----------------	-------------------------

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i föreningsangelägenheter. Styrelsen har haft minst sju protokollförda styrelsesammanträden samt en ordinarie årsstämma.

Styrelsens arbete har bland annat rört följande:

Investeringar och underhåll

Hissinspektion
Reparation av hiss
Upphandling av besiktning av fastigheten
Reparation av ytterdörr till gården
Underhåll av garageport efter klotter
Avtalsdiskussion med grannförening gällande nyttjande av garagedfart
Administration av nycklar och garageportstransponder
Inhämtande av offertunderlag för nytt låssystem för port- och garageport

Ekonomisk uppföljning och administration

- * Uppföljning av resultat
- * Uppföljning av likviditet
- * Övrig avtalshandling och administration
- * Uppföljning av föreningens lånekostnader

Övriga aktiviteter

- * Två gårdsstädningar genomfördes under 2015, en på våren och en på hösten.
- * Avtalet med grannföreningen för nyttjande av garagedfarten är uppsagt.

Planerade aktiviteter under 2016/2017:

Renovering av fönster
Framtagande av underhållsplan

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gullivian 6 med adress Dalagatan 60, 113 24 Stockholm. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1895 och ombyggd 1965 innehåller 10 bostadslägenheter om totalt 916 kvm och 2 lokaler om 143 kvm (74 resp. 69 kvm). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna som bostadsrätter. I fastigheten finns även ett garage med åtta platser samt ett förråd om 29 kvm.

Garagedriften nyttjas även av grannfastigheten mot ersättning enligt löpande avtal.

Enligt fördelningstalens fastställande är lägenheterna disponerade enligt följande:

Lägenhets Nr	Andelstal (%)	Yta (kvm)
1101	10,59%	97
1102	10,04%	92
1201	10,70%	98
1202	10,04%	92
1301	10,70%	98
1302	10,04%	92
1401	10,81%	99
1402	10,04%	92
1501	11,03%	101
1502	6,00%	55
Summa	100,00%	916 kvm

Exempel på genomförda investeringar och underhåll under 2014/2015

- * Spolning av samtliga avloppsstammar
- * Filmning av ej utbyt avloppstam(gäst toa), denna stam är i god kondition , spolning rekommenderas vart 5:e år
- * Spolning av dagvattenledning
- * utorkning av mindre fuktskada i tvättstugans tak.
- * Rensning av dagvatten filter
- * Utbyte av felaktiga ventilations anslutning i flera lägenheter ,injusterung
- * Godkänd OVK besiktning
- * Båtningsmålning av trapphus
- * Plåtskoning av gårdsdörr
- * Ytterligare en soptunna
- * Färdigställande av nya förråd i garage.
- * Hissinspektion
- *

Exempel utförda investeringar och underhåll perioden 1995-2013

- Reparation av dåliga skarvar och genomföringar i takplåt, tagit bort defekta antenn installationer. Tecknat av tal om årlig översyn av taket, 2011
- * Lagning av mindre sprickor i fasad samt lagning av större skada i fris ovanför port, 2011
 - * Spolning av alla dagvatten ledningar, 2011
 - * Renovering och putsning av samtliga murar och fasader på innergården, 2011
 - * Byte av vertikalstam (badrum) i lokal 1001 samt lägenheterna 1101, 1201, 1301 och 1401, 2011
 - * Byte av vertikalstam (badrum) i lokal 1002 samt lägenheterna 1102, 1202, 1301 och 1302, 2010
 - * Laseruppmätning och korrigering av lägenheternas yta, 2009
 - * Större upprustning av gården med nytt trä däck och nya inventarier i form av grill, möbler och parasoll samt blommor, 2009
 - * Uppsägning av fastighetsskötsel och införande av lista med jourleverantörer 2008
 - * Tilläggsisolering av vinden, 2008
 - * Spolning och filmning av stammar, 2008 samt delvis 2010
 - * Ommålning av trappuppgång och tak samt nya armaturer, 2007
 - * Innergårdens beläggning förbättrad, 2007
 - * Målning av yttertak, 2007
 - * Garageportens mekanik och elektronik utbytt, 2006-2007
 - * Modernisering och uppgradering av fastighetens ventilation- och värmesystem, 2006-2007
 - * Nytt ytskikt på gård samt inklädnad av socklar med plåt, 2006-2007
 - * Uppgradering av porttelefon, 2007
 - * Lock över skorstenen installerat som skydd för regn, 2006
 - * Radonmätning genomfördes under 2006 utan anmärkning.
 - * Fiberkabel för TV/Bredband indragna i lägenheter/lokaler, 2004
 - * Fönsterglas mot Dalagatan - ett glas utbytt mot tjockare glas för ljuddämpning, 2003
 - * Nya badrum inkl. nya toaletter, 2003
 - * Garagedrift asfalterad, 2000
 - * Hissrenovering, 1995

Överlåtelse

Under året har en lägenhet sålts.

Lån Förteckning av lån

Stadshypotek bank	490 000
Stadshypotek bank	2 500 000
Stadshypotek bank	400 000
Stadshypotek bank	1 200 000
TOTALT	4 590 000

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Redovisningen har skötts av 1+1 Redovisningskonsulter AB. 1+1 har även genomfört löpande betalningar.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Resultat och ekonomisk ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	910 586	858 049	888 086	874 708	732 875
Rörelseresultat	-2 210	-7 045	-60 498	43 394	-55 123
Resultat efter finansiella poster	-78 676	-118 198	-184 980	-107 855	-194 595
Balansomslutning	14 767 808	14 857 465	14 874 531	14 824 313	15 170 543

Årets resultat visar ett underskott om -78 676 kronor.

Styrelsen föreslår att balanserat resultat om - 78 676 kronor skall överföras i ny räkning. Balanserat resultat inkluderar stadgeenlig överföring till bunden reparationsfond om 27 687 kr.

Kommentar till årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 78 676 kr. Resultatet är belastat med planerliga avskrivningar om 327 338 kr. (oaktat avskrivning och investeringar i fastigheten hade föreningen ett överskott om 248 662 kr) Avskrivningar på uppskrivet belopp har kunnat överföras från bunden uppskrivningsfond, varför föreningen har ett fritt eget kapital om - 904175 kr vid årets utgång.

Nettoomsättningen uppgick till 907 214 kronor och rörelsekostnaderna, inklusive fastighetsskatt, till ca 585 000 kr. Resultatet före avskrivningar uppgick till ca 325 000 kr. Föreningens räntekostnader uppgick till ca 76 466 kr.

Av rörelsekostnaderna om ca 585 000 kr utgjorde reparationer och underhåll ca 61 000 och taxebundna kostnader (el, uppvärmning och VA) ca 279 000. Resterande rörelsekostnader om ca 245 000 kronor bestod bland annat av kostnader för trappstädning och sophämning ca 47 000. Fastighetsskatt ca 37 000 kr.

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till dess fogande notförklaringar.

RESULTATRÄKNING	Not	2015	2014
Nettoomsättning	2	907 214	858 049
Övriga intäkter		<u>3 372</u>	<u>40 012</u>
		910 586	898 061
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	3	-486 883	-515 205
Underhåll	4	-61 275	-36 884
Fastighetsskatt	5	<u>-37 300</u>	<u>-37 160</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>		-585 458	-589 249
<i>Resultat före avskrivningar</i>		325 128	308 812
Avskrivningar	7	-327 338	-315 857
Rörelseresultat		-2 210	-7 045
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknade resultatposter	6	<u>-76 466</u>	<u>-111 153</u>
REDOVISAT RESULTAT		-78 676	-118 198

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		11 823 294	11 941 372
Balanserade ombyggnadskostnader		2 455 453	2 538 660
Inventarier och maskiner		30 112	41 358
		<u>14 308 859</u>	<u>14 521 390</u>
Summa anläggningstillgångar		14 308 859	14 521 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 741	28 082
Skattefordringar		22 434	22 504
Övriga kortfristiga fordringar		7 984	7 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	2 918	2 919
		<u>410 872</u>	<u>274 798</u>
Summa omsättningstillgångar		458 949	336 075
SUMMA TILLGÅNGAR		14 767 808	14 857 465

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		559	559
Uppskrivningsfond		10 358 533	10 358 533
Reparationsfond		568 504	508 951
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-825 499	-647 748
Redovisat resultat		-78 676	-118 198
Summa eget kapital		10 023 421	10 102 097
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Skulder till kreditinstitut		4 590 000	4 595 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27 313	33 200
Övriga skulder		3 901	3 901
Checkräkningskredit	1	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	123 173	123 267
Summa skulder		4 744 387	4 755 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 767 808	14 857 465
STÄLLA SÄKERHETER	12		
Fastighetsinteckning		4 700 000	4 700 000
Ansvarsförbindelser		0	0

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en 50-årig plan som grundar sig på fastigheternas anskaffningsvärde/uppskrivet belopp.

Balanserade ombyggnadskostnader

Avskrivning sker enligt en 25-årig plan.

Avskrivning sker enligt en 10-årig plan.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker enligt en 10-årig plan.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till yttre reparationsfond görs enligt stadgarna.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Checkräkningskredit

Kredit på affärskontot vid Handelsbanken uppgår till 500 000.

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Medlemsavgifter	430 183	432 077
Hyror lokaler och garage	477 031	425 972
Övriga intäkter	3 372	40 012
Summa	910 586	898 061

Not 3 Drift

	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	20 206	22 750
Uppvärmning	224 529	224 697
El	37 593	41 241
Vatten	17 278	16 860
Sophämtning	26 004	26 004
Övriga avgifter	161 273	183 653
Summa	486 883	515 205

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Underhåll	61 275	36 884
Summa	61 275	36 884

Not 5 Fastighetsskatt	2015	2014
Fastighetsskatt 1422 tkr+1084 tkr= 2506 tkr x 1%	25 060	25 060
Fastighetsavgift 1.210 kr x 10 lgh	12 240	12 100
Summa	37 300	37 160
Not 6 Räntekostnader och liknade resultatposter	2015	2014
Ränta på lån vid Handelsbanken	76 466	110 311
Summa	76 466	110 311
Not 7 Materiella anläggningstillgångar	2015	2014
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	902 099	902 099
Ingående uppskrivning	11 986 613	11 986 613
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 888 712	12 888 712
Ingående avskrivningar	-947 340	-829 262
Årets avskrivning	-118 078	-118 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 065 418	-947 340
Utgående planenligt värde	11 823 294	11 941 372
Varav byggnader	4 956 581	5 074 659
Inventarier och maskiner		
Ingående anskaffningsvärde	112 464	112 464
Under året anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 464	112 464
Ingående avskrivningar	-71 106	-59 860
Årets avskrivning	-11 246	-11 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 352	-71 106
Utgående planenligt värde	30 112	41 358
Ombyggnadskostnader		
Ingående ombyggnadskostnader	3 459 712	3 459 712
Årets ombyggnadskostnader	114 807	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 574 519	3 459 712
Ingående avskrivningar	-921 052	-734 519
Årets avskrivning	-198 014	-186 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 119 066	-921 052
Utgående planenligt värde	2 455 453	2 538 660
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 984 791	6 984 791
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	6 984 791	6 984 791
Utgående planenligt värde	6 984 791	6 984 791

Taxering

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 23 906 000 kronor.

	Byggnader	Mark	Totalt
Hyreshus/bostäder	10 622 000	13 284 000	23 906 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Förskott till leverantör	0	0
Fastighetsförsäkring	2 918	2 919
Summa	<u>2 918</u>	<u>2 919</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskrivningsfond	Yttre rep. fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	559	10 358 533	540 817	-679 614	-118 198
Överföring avskrivning uppskrivet belopp					
Överföring reparationsfond					
Enligt årsstämma			27 687	-145 885	118 198
Årets resultat					-78 676
Belopp vid årets utgång	<u>559</u>	<u>10 358 533</u>	<u>568 504</u>	<u>-825 499</u>	<u>-78 676</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2015	2014
Fastighetslån, Handelsbanken	4 590 000	4 200 000
Summa	<u>4 590 000</u>	<u>4 200 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Förutbetalda medlemsavgifter	37 017	34 681
Förutbetalda lokalintäkter	28 081	28 081
Upplupna intäkter för fakturerade kostnader	-	-
Upplupna räntor	-	-
Övriga upplupna kostnader	58 075	60 505
Summa	<u>123 173</u>	<u>123 267</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	2015	2014
Fastighetsinteckningar	4 700 000	4 700 000
Summa ställda säkerheter	<u>4 700 000</u>	<u>4 700 000</u>

BRF Gullvivan 6
769609-9840

Påskrifter

Stockholm den 2016.

Håkan Steenberg
Ordförande

Christian Axberg

Victor Sundberg

Ann-Charlotte Haglund

Rune Jörgensen

Min revisionsberättelse har avgivits i Stockholm den 2016.

Malin Hollmark
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gullvivan 6
Organisationsnummer 769609-9840

Jag har efter bästa förmåga granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2015-01-01 – 2015-12-31 i BRF Gullvivan 6. Styrelsen ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2016

Malin Hollmark
Revisor