

Årsredovisning för

Föreläsningen 9

716418-2391

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALNINGSBERÄTTELSE 2013

Styrelsen för BRF Föreläsningen 9 avger här redovisning för verksamhetsåret 2013.

Styrelse

Styrelsen valdes på den ordinarie föreningsstämman och konstituerades enligt följande:

Inga-Britt Claesson	Ordförande
Elise Adelsköld	Sekreterare
Elmeri Syrjänen	Kassör
Jonathan Tallroth	Ledamot
Helen Gullberg	Ledamot
Mårten Maars	Suppleant
Linnea Lundby	Suppleant
Marcus Olsson	Suppleant

Revisor

Som revisor valdes Borevision. Jörgen Götehed – ordinarie samt Marcus Noreby – suppleant.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17:e april 2013.

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme och Comhem-kabelnät installerat.

Grundutbudet ingår i avgiften/hyran.

Digital-TV/Internet är tillgängligt mot individuella abonnemang.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Lägenheter och lokaler

Nya medlemmar som tillkommit under året:

Alleseandro Di Mauro, Patrik Lindahl, Marc Spangenberg Uddenfeldt och Annica Roos

Antal	Benämning	Total yta
23	Bostadsrättslägenheter	1242 m ²
1	Hyseslägenhet	54 m ²
1	Bostadsrättslokal	54 m ²
1	Hysesrättslokal	54 m ²

Förvaltning

Stockholms Fastighetsägarförening hanterar den löpande ekonomiska förvaltningen.

Föreningskassören är kontaktperson.

Fastighetshjälpen hanterar övrig skötsel som städning, underhåll gräsklippning och snöskottning.

Utförda arbeten, förbättringar och investeringar

Lås installerades på sophuset.

Fönstren på södersidan och enstaka av de övriga fönstren som bedömdes vara i dåligt skick målades om.

Cykelställ inhandlades och ställdes på gården.

Föreningen har slutit avtal med Bredbandsbolaget om internetleverans och kabel-tv vilket installeras under 2014.

Övrigt

Städdagar genomfördes 5/5 och 27/10.

Alla parkeringsplatser och garage är uthyrda

Ekonomi

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF.

Hyra för garage är 550.-/mån

Hyra för parkeringsplats, inkl motorvärmare är 330.-/mån.

En mindre justering av hyrorna och avgifterna på 5 % infördes 1/7 2013.

Styrelsearvodet utgick med 24,000.-

Förslag till resultatdisposition 2013

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-121,880
Ansamlad förlust	-1,127,898
	<hr/>
	-1,249,778

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	0
Ansamlad förlust	-1,249,778
	<hr/>
	-1,249,778

Årets resultat

Årets resultat är ett underskott med 121 880 kronor, vilket till stor del förklaras av underhållskostnader med 148 452 kronor. Exklusive dessa underhållskostnader redovisas för detta år alltså ett överskott på 26 572. Det bör också noteras att resultatet belastas med relativt höga kostnader för avskrivningar, vilket drar ner årets resultat. Avskrivningarna motsvarar i genomsnitt 3 procent av anskaffningsvärdet för byggnaden. Intäkterna har före årets ovanligt höga kostnader för underhåll därmed skapat ett positivt kassaflöde med 207 175 kronor, d v s likvida medel som kan användas för underhåll och investeringar i byggnaden. Enligt stadgarna ska föreningen avsätta 0.3% av anskaffningsvärdet i fond för yttreunderhåll. Eftersom summan är så låg (5,657) och föreningen visar ett underskott sker ingen insättning i år. Med fortsatt relativt låga avgifter och lån så är föreningen väl rustad för framtiden och attraktiv för eventuella nya medlemmar.

Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter tkr.	1057	1019	992	948	850
Årets resultat tkr.	-122	-133	-71	-48	-167
Balansomslutning tkr.	3650	3812	3774	3877	3942
Soliditet¹	20 %	22.8 %	26.6 %	27.7 %	28.4 %
Likviditet²	285 %	210 %	151 %	124 %	163 %
Årsavgiftsnivå, kr / kvm	672	644	629	605	570
Driftkostnad kr / kvm	538	548	544	529	497
Ränta kr / kvm	58	88	89	59	81
Underhållsfond, kr / kvm	7	64	32	23	27
Lån, kr / kvm	1925	2176	2015	1990	2124

¹ Eget kapital/balansomslutning. ² Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 056 836	1 018 726
		<u>1 056 836</u>	<u>1 018 726</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-754 932	-769 464
Underhåll	5	-148 452	-75 000
Avskrivningar		-195 225	-199 383
Rörelseresultat		<u>-41 773</u>	<u>-25 121</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	897	1 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-81 004	-109 184
Resultat efter finansiella poster		<u>-121 880</u>	<u>-133 018</u>
Resultat före skatt		<u>-121 880</u>	<u>-133 018</u>
Årets resultat		<u>-121 880</u>	<u>-133 018</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 971 194	3 151 797
Maskiner och inventarier	7	108 968	123 590
		<u>3 080 162</u>	<u>3 275 387</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 080 162</u>	<u>3 275 387</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	4 986	36 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 190	37 936
		<u>43 176</u>	<u>74 837</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	526 760	461 677
Summa omsättningstillgångar		<u>569 936</u>	<u>536 514</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 650 098</u>	<u>3 811 901</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		79 202	79 202
Insatser		1 908 447	1 908 447
Fond för yttre underhåll		9 855	79 198
		<u>1 997 504</u>	<u>2 066 847</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 127 898	-1 064 223
Årets resultat		-121 880	-133 018
		<u>-1 249 778</u>	<u>-1 197 241</u>
Summa eget kapital		<u>747 726</u>	<u>869 606</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 703 000	2 703 000
		<u>2 703 000</u>	<u>2 703 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 527	70 226
Skatteskulder		620	2 149
Övriga skulder		12 300	12 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	144 925	154 301
		<u>199 372</u>	<u>239 295</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 650 098</u>	<u>3 811 901</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		3 000 000	3 000 000
Summa		3 000 000	3 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	2,0
-Ombyggnad, stambyte	2,0
-Fasadrenovering	2,5
-Ombyggnader	5,0
-Markanläggning	5,0
-Inventarier	10,0-20,0
-Källsorteringskärl + belysning	10,0

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	834 780	800 114
Hyror	209 396	206 346
Panter & Överlåtelse	12 660	12 266
Summa	1 056 836	1 018 726

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	94 238	131 770
Reparationer	21 755	34 272
El	34 129	34 772
Uppvärmning	253 184	241 535
Vatten	36 954	31 736
Sophämtning	22 502	20 738
Försäkringspremier	32 833	32 487
Fastighetsavgift bostäder	29 040	32 760
Fastighetsskatt lokaler	7 440	4 320
Tomträttsavgäld	66 000	66 000
Övriga fastighetskostnader	3 170	2 922
Kabel-TV	35 518	34 520
Styrelsearvoden	24 000	4 537
Sociala avgifter	5 100	-
Revisionsarvoden	12 500	15 125
Förvaltningsarvode	54 104	52 232
Övr externa tjänster	-	6 975
Övriga driftskostnader	22 465	22 763
Summa	754 932	769 464

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	868	1 282
Ränteintäkter skattefria	29	5
Summa	897	1 287

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	81 004	108 929
Övriga finansiella kostnader	-	255
Summa	81 004	109 184

Not 5 Underhåll

	2013	2012
Perrys Schaktmaskiner	-	75 000
Målning fönster	148 452	-
	<u>148 452</u>	<u>75 000</u>

Not 6 Byggnad

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 885 750	1 885 750
-Ombyggnad	4 642 793	4 642 793
-Markanläggningar	20 625	20 625
-Byggnadsinventarier	53 820	
-Nyanskaffning	-	53 820
	<u>6 602 988</u>	<u>6 602 988</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 451 191	-3 270 588
-Årets avskrivningar	-180 603	-180 603
Akkumulerade avskrivningar ombyggnad vid årets början		
	<u>-3 631 794</u>	<u>-3 451 191</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 971 194</u>	<u>3 151 797</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	11 061 000	9 541 000
Mark	8 083 000	6 891 000
	<u>19 144 000</u>	<u>16 432 000</u>
Bostäder	18 400 000	16 000 000
Lokaler	744 000	432 000
	<u>19 144 000</u>	<u>16 432 000</u>

Marken innehas med tomträtt

Not 7 Maskiner och inventarier

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	251 058	251 058
-Maskiner	107 720	-
-Årets anskaffning	-	107 720
	358 778	358 778
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-235 188	-216 408
-Årets avskrivning inventarier enligt plan	-3 850	-8 008
-Årets avskrivning maskiner enligt plan	-10 772	-10 772
	-249 810	-235 188
Redovisat värde vid årets slut	108 968	123 590

Not 8 Övriga fordringar

	2013	2012
Skattekonto	4 986	4 401
	-	32 500
	4 986	36 901

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Tomträttsavgäld	16 500	16 500
Försäkring	8 450	7 482
Com-Hem	8 997	8 804
Funktionskontroll värmepanna	4 243	5 150
	38 190	37 936

Not 10 Kassa och bank

	2013	2012
Kassa	2 145	2 145
Bank	747	1 997
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	523 868	457 535
	526 760	461 677

Not 11 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	1 908 447	79 202	79 198	-1 064 223	-133 018	869 606
Disposition enligt stämmobeslut			-69 343	-63 675	133 018	
Årets resultat	-	-			121 880	-121 880
Belopp vid årets utgång	1 908 447	79 202	9 855	-1 127 898	121 880	747 726

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
SHYP	2014-12-01	2,88%	1 200 000	1 200 000
SHYP	2016-12-01	3,09%	1 503 000	1 503 000
NHYP			-	
			2 703 000	2 703 000

För närvarande sker inga amorteringar.
Så snart ekonomin är i balans kommer amorteringar att ske.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	87 531	74 945
Räntor	225	4 050
El	3 507	3 455
Beräknat revisionsarvode	14 000	15 000
Panter & överlåtelse	-	4 180
Fjärrvärme	39 662	39 662
Vatten	-	1 825
Fastighetsskötsel	-	4 209
Konsultarvode	-	6 975
	144 925	154 301

Underskrifter

Johanneshov 2014-
-

Inga-Britt Claesson

Elsie Adelsköld

Helen Gullberg

Elmeri Syrjänen

Jonatan Tallroth

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-

Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor