

Årsredovisning

för

Brf Hvilan

702000-9283

Räkenskapsåret

2013

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Brf Hvilan till ordinarie föreningsstämma

Tid: Onsdagen den 21 maj kl 18:00

Plats: Restaurang Sirap, Surbrunnsgatan 31

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om fastställande av resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvode för styrelsen
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Övriga frågor
18. Mötets avslutande

Varmt välkomna!

Styrelsen för Brf Hvilan

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Byggnaderna är belägna på fastigheterna Vilan 16 och Vilan 17 i Stockholms kommun. Taxeringsvärde byggnader 33 515 (28 622) tkr och mark 48 244 (41 945) tkr.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade i försäkringsbolaget Trygg Hansa. Försäkrings-skyddet omfattar brand, vattenskada, inbrott, maskin, hyresförlust samt ansvar. Föreningen har dessutom en husbocksförsäkring hos Nomor.

Föreningens fastighet

Gathus i 5 våningar jämte ett källarplan samt inredd vind.
Gårdshus i 4 våningar jämte ett källarplan samt inredd vind.
Två enplansbyggnader på gården inrymmande tvättstuga och barnvagnsförråd.

Antal bostadslägenheter	57 st
Summa boarea	3 427 kvm
Antal lokaler	3 st
Summa lokalyta	311 kvm
Byggnadsår	1897

Fastighetsunderhåll och förbättringar

Under 2013 har problem med lukten i 37 gård åtgärdats och ärendet är avskrivet hos miljöförvaltningen. I lägenhet 35 gård som framfört klagomål har inga olägenheter kunnat påvisas. De kostnader som föreningen åsamkats för detta har överklagats till länsstyrelsen.

Vattenskada i fastigheten 37:s gathus har åtgärdats och vattenskadan från 2012 i fastigheten 37:s gård är åtgärdad men föremål för reglering hos försäkringsbolaget.

Anpassning har skett av sophanteringen för att om möjligt slippa tidigare problem med sophanteringen.

Nytt torkskåp samt mangel är installerade.

Snöskottningsavtal har tecknats med ny entreprenör och förändrats från bevakningsavtal till avropsavtal.

Diskussion har förts med Nordic Station för att förbättra värme och ventilation.

Förslag till åtgärdsplan

- Fasaden behöver putsas på sikt. Omfattning och kostnader fastställs när föreningen beslutar om renovering.
- Gården behöver en översyn där en gårdsgrupp utses som föreslår åtgärder och tar in kostnadsförslag.
- Tvättstugan snyggas upp samtidigt med en översyn av maskinerna.
- Takfoten (nedre plåten) åtgärdas i samband med fasadrenoveringen.

Fastighetsförvaltning

Fastum UBC Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen under 2013. Från 2015 kommer Asp & Berglund att vara förvaltare.

Föreningsfrågor

Den 31 december 2013 var antalet medlemmar 73 (73) stycken.

Under året har 9 (6) överlåtelser gjorts med ett snittpris på 72 803 (60 710) kr/kvm

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	4 455	4 397	4 410	4 419	3 634
Genomsnittlig skuldränta %	3,14	3,49	3,52	2,64	3,22
Fastighetens belåningsgrad %	81	81	79	76	69
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	557	557	559	538	539

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån vid årets utgång i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma i maj 2013, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Georg Högsander	ordförande
Catharina Rehnfeldt	ledamot
Gustav Andersson	ledamot
Ted Callander	ledamot
Gustav Pietsch	ledamot
Lina Elenor Rustare	suppleant
David Fjäll	suppleant
Andreas Strömberg	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden förutom täta e-brevkontakter. Kostnaden för styrelsearvodet blev för 2013 44 000 kr och för 2012 44 000 kr.

Revisor

Till extern revisor valdes Tomas Jonasson på Borev Revisionsbyrå AB.
Magnus Lekman valdes till intern revisor.

Valberedning

Till valberedning valdes Björn Öhman (sammankallande), Sofia Eriksson, Anders Haglund och Mårten Kihlman.

Föreningens ekonomiska ställning

Fastighetsskatten för bostäder avskaffades 2008 och enbart lokaler belastas med fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten läggs ut på lokalhyresgästerna och bokförs därför även som intäkt. För bostäder har en kommunal fastighetsavgift införts som för 2013 uppgår till 1 310 kr per lägenhet. En indexomräkning görs årligen. Statliga inkomstskatten som tidigare har beräknats på inkomst av kapital har nu avskaffats i normalfallet.

Föreningens fastighetslån framgår av notförteckningen.

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela tillgångarna (aktier i UBC AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. UBC AB har 10 000 aktier och Brf Hvilan har den 29 januari 2013 tilldelats 25 aktier. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

Styrelsen har ambitioner att över tiden nå ett nollresultat genom besparingar/effektiviseringar samt eventuella avgiftshöjningar.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-5 006 161
årets förlust	-76 552
	-5 082 713
behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	100 000
i ny räkning överföres	-5 182 713
	-5 082 713

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 914 025	1 914 000
Övriga rörelseintäkter	1	453 762	458 514
Summa nettoomsättning		2 367 787	2 372 514
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-219 617	-500 510
Driftskostnader	3	-937 934	-1 072 846
Administrationskostnader	4	-197 985	-229 467
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-104 560	-111 475
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 460 096	-1 914 298
Avskrivning byggnad	5	-113 375	-113 375
Avskrivningar övrigt	6,7,8,9	-442 350	-423 590
Summa avskrivningar		-555 725	-536 965
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		351 966	-78 749
Resultat från aktier och andelar	10	47 500	0
Ränteintäkter		3 221	5 929
Räntekostnader		-478 873	-526 451
Övriga finansiella poster		-366	-1 239
Summa kapitalnetto		-428 518	-521 761
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-76 552	-600 510
ÅRETS RESULTAT		-76 552	-600 510

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	7 104 914	7 218 289
Ombyggnad	9	2 141 121	2 226 766
Fastighetsförbättringar	6,7	6 368 078	6 667 848
Mark		287 800	287 800
Markanläggning	7	866 668	900 001
Inventarier och maskiner	8	94 409	24 215
Summa materiella anläggningstillgångar		16 862 990	17 324 919
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	47 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	0
Summa anläggningstillgångar		16 910 490	17 324 919
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		9 825	99 340
Övriga fordringar		5 203	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	99 884	98 688
Avräkningskonto förvaltare		1 509 700	1 036 890
Summa kortfristiga fordringar		1 624 612	1 234 918
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		322 445	122 159
Summa kassa och bank		322 445	122 159
Summa omsättningstillgångar		1 947 057	1 357 077
SUMMA TILLGÅNGAR		18 857 547	18 681 996

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		166 800	166 800
Upplåtelseavgift		7 000 000	7 000 000
Föreningens fond för yttre underhåll		910 000	810 000
Summa bundet eget kapital		8 076 800	7 976 800
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-5 006 161	-4 305 651
Årets resultat		-76 552	-600 510
Summa fritt eget kapital		-5 082 713	-4 906 161
Summa eget kapital		2 994 087	3 070 639
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		15 269 000	15 069 000
Summa långfristiga skulder		15 269 000	15 069 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		148 047	221 310
Skatteskulder		0	6 238
Moms		68 231	1 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	378 182	313 465
Summa kortfristiga skulder		594 460	542 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 857 547	18 681 996
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Företagsinteckningar		15 470 000	15 470 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter	2013	2012
Hysesintäkter lokal	420 097	418 536
Fastighetsskatt lokal	33 665	39 980
	453 762	458 516
2 Reparationer och underhåll	2013	2012
Reparationer	101 128	182 886
Hissar	89 434	19 918
Reparation tvättstuga	7 580	6 769
Reparation vattenskada	0	132 979
Sotning/rensning av kanaler	21 475	28 887
Reparation fasad	0	78 672
Underhåll ventilation	0	50 399
	219 617	500 510
3 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel grundavtal	18 791	15 025
Städdagar	11 626	7 518
Snöröjning/sandning	15 605	135 293
Städning grundavtal	73 560	71 320
Städning extradebiteringar	0	1 082
Hiss besiktning	4 425	4 302
Hiss serviceavtal	10 873	12 137
Hiss larmavtal	10 048	7 536
Fastighetsel	250 032	333 666
Fjärrvärme	110 787	60 041
Vatten- och avlopp	55 231	62 634
Avfallshantering	59 430	53 482
Hyra av entrémattor	11 369	11 369
Fastighetsförsäkring	60 112	56 551
Skadedjurstillägg	17 552	16 910
Kabel-tv	178 059	201 359
Förbrukningsinventarier	4 598	15 219
Förbrukningsmaterial	1 903	2 953
Obligatoriska besiktingar/kontroller	12 833	4 450
Självrisker	31 100	0
	937 934	1 072 847

4 Administrationskostnader	2013	2012
Postbefordran	2 886	5 075
Styrelsearvode	43 999	44 300
Sociala avgifter på arvoden	11 703	12 219
Revisionsarvode	9 785	11 721
Förvaltning Fastum UBC	97 265	91 456
Bankkostnader	2 750	1 625
Medlem/föreningsavgifter	5 700	7 969
Övriga externa tjänster	9 811	24 466
Övriga administrativa kostnader	11 151	10 686
Årsstämma/styrelsemöten	2 935	5 016
Befarad kundförlust	0	14 934
	197 985	229 467

5 Byggnader

Avskrivningsplan på 80 år from 2009 (1,25%)

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 070 014	9 070 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 070 014	9 070 014

Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 851 725	-1 738 350
Årets avskrivningar	-113 375	-113 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 965 100	-1 851 725

Utgående redovisat värde	7 104 914	7 218 289
---------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden byggnader	33 515 000	28 622 000
Taxeringsvärden mark	48 244 000	41 945 000
	81 759 000	70 567 000

6 Fastighetsförbättringar

Hissar, dörrar, tak, råvindsyta m.m utfört under 2007 och 2008. Avskrivning på 30 år
6 Mkr har omförts till Byggnad år 2009. 2010: ombyggnad av elcentral

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 710 176	6 710 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 710 176	6 710 176
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 317 262	-1 092 488
Årets avskrivningar	-224 774	-224 774
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 542 036	-1 317 262
Utgående redovisat värde	5 168 140	5 392 914

7 Bergvärme

1, 0 Mkr av bergvärmeinvesteringen är bokfört som markanläggning med 30 års avskrivning
1,5 Mkr är bokfört som fastighetsförbättring med 20 års avskrivning

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 499 922	2 499 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 499 922	2 499 922
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-324 987	-216 658
Årets avskrivningar	-108 329	-108 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 316	-324 987
Utgående balans	2 066 606	2 174 935

8 Maskiner och inventarier

Avskrivning 10 % på tvättmaskin.
Sopanläggning 20%.

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	109 223	109 223
Inköp	93 796	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 019	109 223
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-85 008	-80 166
Årets avskrivningar	-23 602	-4 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 610	-85 008
Utgående redovisat värde	94 409	24 215

9 Ombyggnad

Avskrivning 3 %

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 854 828	2 854 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 854 828	2 854 828
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-628 062	-542 417
Årets avskrivningar	-85 645	-85 645
Utgående ackumulerade avskrivningar	-713 707	-628 062
Utgående redovisat värde	2 141 121	2 226 766

10 Finansiella anläggningstillgångar

Bokfört värde Marknadsvärde

Fastum UBC Förvaltning AB org nr 556730-0883 25 aktier	47 500	47 500
---	--------	--------

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31

2012-12-31

TryggHansa	15 279	14 275
Com Hem	43 280	50 773
Fastum	27 207	23 356
Hissen Mekaniska Verkstad	3 540	5 049
Övrigt	10 578	5 235
	99 884	98 688

12 Eget kapital

Inbetalda
insatser

Yttre fond

Upplåtelse-
avgifter

Balanserat
resultat

Årets
resultat

Belopp vid årets ingång	166 800	810 000	7 000 000	-4 305 651	-600 510
Disposition av föregående års resultat		100 000		-700 510	600 510
Årets resultat					-76 552
Belopp vid årets utgång	166 800	910 000	7 000 000	-5 006 161	-76 552

13 Långfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

SEB 33183666, ränta 3,25%, ffd 140228	1 958 000	1 958 000
SEB 33183895, ränta 3,23%, ffd 140128	3 650 000	3 650 000
SEB 33261896, ränta 3,25%, ffd 140228	6 376 000	6 376 000
SEB 35500820, ränta 2,77%, ffd 140928	3 085 000	3 085 000
SEB 36029439, rörlig ränta, ffd 150328	200 000	0
	15 269 000	15 069 000

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Service/reparationer	4 381	7 683
Avfallshantering	1 236	5 231
El	31 833	42 638
Värme	9 455	15 573
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Upplupna styrelsearvoden	51 000	51 000
Upplupna sociala avgifter	15 390	15 390
Upplupna utgiftsräntor	11 273	10 370
Förutbetalda hyror och avgifter	237 754	146 605
Tillsynsavgift	6 860	9 975
	378 182	313 465

Stockholm den


Georg Högsander
Ordförande


Gustav Andersson
Ledamot


Catharina Rehnfeldt
Ledamot


Ted Callander
Ledamot


Gustav Pletsch
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014-05-16


Tomas Jonasson
Borev Revisionsbyrå AB