

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRUKAN 2

Styrelsens årsredovisning
för år 2013

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Föreningen bildades den 28 oktober 1998 och registrerades hos Bolagsverket (dåvarande Patent- och registreringsverket) den 16 december samma år.

År 2001 förvärvades fastigheten Solna Urnan 2.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rättigheter i föreningen i följd av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Fastigheten

Huset, vars byggnadsår är 1967, innefattar 20 bostadslägenheter och 2 lokaler, varav en lokal ägs av föreningen och upplåtes med hyresrätt. Bostads- och lokalyta utgör 1 605,2 respektive 292,3 kvm. Huset är försäkrat till fullvärde hos Vardia Försäkring.

De oförändrade taxeringsvärdena 2013 för byggnad och mark har utgjort 13.681.000 respektive 8.192.000 kronor.

Förvaltning och skötsel

Styrelse

Ingemar Billström ordf.

Bo L Jepson

Nasar Khan

Lisa Fondin (suppleant)

Revisor

C G Berglund

Dragana Hrstic (suppleant)

Kameral förvaltning

Revidere AB, genom Sivert Oldenvi

Teknisk förvaltning & fastighetsskötsel

Gugner Sweden AB, genom Ulf Blom

Trädgårdsskötsel

Ydewall Allservice (namnändras till Nordic Garden AB under 2014), genom Per Ydewall

JB

Verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2013. Styrelsens medlemmar har därefter haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter. Ärenden och beslut har i stor utsträckning handlagts och dokumenterats genom kommunikation med e-post mellan styrelsens medlemmar, med föreningsmedlemmar, myndigheter mm. Härutöver har fyra protokollförda sammanträden hållits.

En överlåtelse har skett. Under april inträffade två vattenskador som berörde tillsammans fyra lägenheter, varav en i samband med renovering av badrum. Under sommaren påbörjades renoveringen av lokalen i källarvåningen. Denna blev omfattande och inkluderade såväl asbestsanering som byte av ingjutna golvbjälkar, nydragning av el, nya armaturer, nytt golv och målning av väggar och snickerier. Det i några år uppskjutna bytet av takfönster genomfördes under hösten.

Under början av 2014 flyttade en ny hyresgäst in i hyresrättslokalen. Hyresgästen bedriver dagverksamhet för hundar.

Ekonomi

Årets redovisade resultat är - 71.493 kr är att jämföra med föregående år 108.462 kr. På kostnadsidan kan noteras att värmekostnaden pga. den kalla vintern ökade med ca 30.000 kr jämfört med föregående år. I övrigt dominerades kostnaderna av de omfattande renoveringsarbetena, varav ca 660.000 kr under 2013. Hyresrättslokalens marknadsvärde höjdes märkbart av renoveringen och gjorde det möjligt att höja hyran avsevärt. En del av utgifterna bokförs därför som en investering, och i övrigt kan den yttre reparationsfonden upplösas så att det balanserade underskottet blir tillfredsställande.

Belåningen 3,7 Mkr utgör endast ca 17 % av det totala taxeringsvärdet, och likviditeten om ca 1,1 Mkr (omsättningstillgångar – kortfristiga skulder) är god.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kr:

Årets resultat	-71.493
Från tidigare år balanserat resultat	40.689
Stadgeenlig överföring till fond för yttre underhåll, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde	-65.619
Redovisad ansamlad förlust	-96.423

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, som utgör 96.423 kr, överförs i ny räkning.

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet och dess ställning hänvisas i övrigt till efterföljande resultat- och balansräkning jämte tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

SEK	2013 01 01 -2013 12 31	2012 01 01 -2012 12 31
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Årsavgifter	875 911	800 436
Parkeringsavgifter	27 750	29 225
Hyror	0	62 500
Övrigt	4 388	1 800
Försäkringsersättningar	0	28 381
Summa rörelseintäkter	908 049	922 342
<i>Rörelsens kostnader</i>		
El	-58 080	-58 356
Värme	-284 586	-257 217
Vatten & avlopp	-59 137	-43 306
Renhållning (not 1)	-60 393	-66 375
Trädgårdsskötsel	-34 584	-18 106
Reparationer och underhåll (not 2)	-365 756	-22 827
Fastighetsskötsel	-33 224	-35 972
Fastighetsavgift	-24 200	-27 300
Fastighetsskatt	-14 670	-12 730
Försäkringar	-27 360	-35 131
Kabel-TV	-3 322	-3 306
Porttelefon	-2 319	-2 531
Annonsering	-390	0
Kameral förvaltning	-33 840	-33 716
Övrig förvaltning (not 3)	-5 250	-2 150
Övriga driftskostnader (not 4)	-17 194	-9 633
Övriga personalkostnader	0	-635
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar (not 5 & 7)	-78 698	-78 698
Summa rörelsekostnader	-1 103 003	-707 988
Rörelseresultat	-194 954	214 354
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 086	6 536
Utdelningar	0	1 058
Värdereglering av fondandelar (not 6)	3 123	1 551
Räntekostnader och liknande resultatposter	-94 622	-118 437
Summa finansiella poster	-90 414	-109 292
Resultat efter finansiella poster	-285 368	105 062
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Ianspråktagande av yttre reparationsfond (not 8)	213 875	0
<i>Skatter</i>		
Inkomstskatt	0	3 400
Årets resultat	-71 493	108 462

SP

BALANSRÄKNING

SEK	2013 12 31	2012 12 31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella (not 7)</i>		
Byggnad	6 420 036	6 493 109
Mark	3 326 678	3 326 678
Anslutningsavgifter	61 875	67 500
Pågående ombyggnad	<u>310 700</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar	10 119 289	9 887 287
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga	29	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 293	12 617
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar (not 6)	316 285	313 162
<i>Kassa och bank</i>	<u>938 213</u>	<u>1 452 851</u>
Summa omsättningstillgångar	1 264 820	1 778 630
Summa tillgångar	<u>11 384 109</u>	<u>11 665 917</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital (not 9)		
<i>Bundet</i>		
Insatskapital	7 178 610	7 178 610
Fond för yttre underhåll (not 10)	417 667	565 923
<i>Ansamlad förlust (Fritt)</i>		
Balanserat resultat	-24 930	-67 777
Årets resultat	<u>-71 493</u>	<u>108 466</u>
Summa eget kapital	7 499 854	7 785 222
Långfristiga skulder		
Skuld till kreditinstitut (not 11)	3 700 000	3 700 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörer	38 629	53 681
Skatter (not 12)	38 870	40 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 13)	<u>106 756</u>	<u>86 984</u>
Summa kortfristiga skulder	184 255	180 695
Summa eget kapital och skulder	<u>11 384 109</u>	<u>11 665 917</u>

SEK	2013 12 31	2012 12 31
POSTER INOM LINJEN		
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	3 700 000	3 700 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningen för räkenskapsåret 2013 har i likhet med nästföregående år upprättats i överensstämmelse med bokförings- och årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar avsedda att stadigvarande brukas eller innehas redovisas till anskaffningsvärdet. Tillgångar med begränsad ekonomisk livslängd överstigande tre år avskrivs över den beräknade livslängden.

Omsättningstillgångar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet på balansdagen.

Skulder och avsättningar redovisas till nominellt värde respektive värdet av förutsebara ekonomiska förpliktelser hänförliga till räkenskapsåret.

Som upplupna och förutbetalda poster, interimsposter, redovisas inkomster och utgifter, vilkas periodisering till berört räkenskapsår erfordras för att uppnå en rättvisande bild av resultatet för respektive år.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Belopp i kronor om ej annat anges.

Uppgifter inom parentes avser räkenskapsåret 2012.

Not 1 Renhållning

	2013	2012
Städning inomhus av gemensamma utrymmen	17 250	29 834
Städning utomhus	17 250	11 250
Sophämtning	<u>25 893</u>	<u>25 291</u>
	60 393	66 375

Not 2 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Tvätttrum	5 650	0
Hiss	7 306	19 024
Byte av takfönster	213 875	0
Asbestsanering	107 550	0
Ramp med räcken	31 375	0
Övrigt	<u>0</u>	<u>3 803</u>
	365 756	22 827

Not 3 Övrig förvaltning

Till styrelse och revisor har kostnadsersättningar utgått med 5 000 (1 900) kr respektive 250 (250) kr.

Not 4 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bankavgifter	4 037	3 598
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Konsultarvoden	3 163	0
Övriga	<u>5 376</u>	<u>1 064</u>
	17 584	9 633

Not 5 Avskrivning på byggnad

Avskrivningarna enligt plan är linjära och grundade på byggnadens anskaffningsvärde samt en kalkylmässigt tillämpad ekonomisk livslängd på 100 år. Räkenskapsårets bokföringsmässiga avskrivningar sammanfaller med de planenliga.

Not 6 Kortfristiga placeringar

Benämning	Andelar	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde	Bokfört värde
Robur ABs Penningmarknadsfond	3 123	325 343	316 285	316 285

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

	2013	2012
<i>Byggnad</i>		
Ingående tillika utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 307 316	7 307 316
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-814 207	-741 134
Årets avskrivningar	<u>-73 073</u>	<u>-73 073</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-887 280	-814 207
Utgående planenligt tillika bokfört restvärde	6 420 036	6 493 109

	2013	2012
<i>Mark</i>		
Ackumulerade ingående tillika utgående anskaffningsvärden	3 326 678	3 326 678
<i>Anslutningsavgifter</i>		
Ingående tillika utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 500	112 500
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 000	-39 375
Årets avskrivningar	<u>-5 625</u>	<u>-5 625</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50 625	-45 000
<i>Utgående planenligt tillika bokfört restvärde</i>	61 875	67 500

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2013	2012
Lanspråktagande av yttre reparationsfond med belopp motsvarande utgift för byte av takfönster	213 875	0

Not 9 Eget kapital

	Insats- kapital ¹	Fond- medel	Balanserat resultat	Resultat 2013	Resultat 2012	Totalt
<i>Ingående</i>	7 178 610	565 923	-67 777		108 466	7 785 222
<i>Förändringar</i>						
- Avsättning för yttre underhåll		65 619	-65 619			0
- Lanspråktagande för yttre underhåll		-213 875				-213 875
- Överfört i ny räkning ²			108 466		-108 466	0
- Årets resultat				-71 493		-71 493
<i>Utgående</i>	7 178 610	417 667	-24 930	-71 493	0	7 499 854

¹ Medlemmarnas kapitalinsats enligt den ekonomiska planen.

² Enligt beslut på årsmöte avseende räkenskapsåret 2012.

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2013	2012
Till fond för yttre underhåll avsätts enligt föreningens stadgar årligen minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.	65 619	65 619

Not 11 Skuld till kreditinstitut

	2013	2012
Swedbank AB (publ)	3 700 000	3 700 000

Föreningens amorteringsfria lån är bundet till 2014 11 25 med en räntesats på 2,55%.

Pantbrev motsvarande 3 700 000 kr har förskrivits som säkerhet för lånet.

Not 12 Skatter

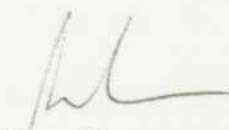
	2013	2012
Ingående fordran/skuld (-)	-40 030	-80 443
Fastighetsskatt	-14 670	- 12 730
Fastighetsavgift	-24 200	-27 300
Avräknat	<u>40 030</u>	<u>80 443</u>
Utgående fordran/skuld (-)	- 38 870	- 40 030

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Ränta på banklån	7 338	8 301
Förutbetalda årsavgifter	52 171	24 012
Övriga upplupna kostnader	41 747	50 721
Kostnadsersättning styrelse	5000	3 500
Kostnadsersättning revisor	<u>500</u>	<u>450</u>
	106 756	86 984

Solna 2014 05 13


Ingemar Billström


Nasar Khan


Bo L. Jepsen

Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har av mig avgivits 2014 05 15


C-G Berglund

Revisionsberättelse

För bostadsrättsföreningen Krukan 2 i Solna.

Räkenskapsår 2013-01-01 – 2013-12-31

Jag har granskat bokföringen, verifikationerna, årsredovisningen och styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Krukan i Huvudsta. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen. Mitt ansvar är att bedöma och uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen genom min revision.

Revisionen har utförts utifrån god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad kunna försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller allvarliga fel. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår även att bedöma redovisningsprinciper och styrelsen tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden för att bedöma om styrelsen har verkat enligt stadgarna. Årets verksamhet innehåller en extraordinär åtgärd i form av renovering av lokal i källare. Betydande delar av kostnaderna har behandlats på ett rättvisande sätt som investering i byggnad. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningssed. Styrelsen har enligt min bedömning inte handlat i strid med stadgarna.

Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Solna 2014-05-15



Karl Gösta "CG" Berglund
Förtroendevald revisor