

Årsredovisning
för
Brf Körsbärsträdet 25
769606-7763

Räkenskapsåret
2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Körsbärsträdet 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-07-26.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Körsbärsträdet 25 bebyggdes 1930 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2003 från Länsförsäkringar Fastigheter för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 33 lägenheter och 2 st lokaler, varav 1 st lägenhet och 2 st lokaler är hyresrätter.

Total bostadsyta: 1 522 kvm Total lokalyta: 120 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid fr.o.m.</i>
Röda Korset	70,0	2007-01-01
Medya Konsult KB	50,0	2003-10-01

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-21 bestått av:

Ordinarie	Lars Eriksson Hampus Edman Cecilia Eek Carola Gradin Fredrik Nilsson	Ordförande Kassör - flyttat under räkenskapsåret Sekreterare Ledamot Ledamot
-----------	--	--

Suppleanter Erik Ellström

Revisorer

Ordinarie	Marie Nordlander	Parameter Revision AB
-----------	------------------	-----------------------

Valberedning

Michael Malmström Rolf Silverlind	Sammanställande
--------------------------------------	-----------------

Firmatecknare

Bostadsrättsföreningens firma har, förutom styrelsen, tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20 årig underhållsplan upprättad 2012 vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Föreningen hade vid årets slut 43 st medlemmar.

Upplåtelse

Lgh 18 har upplåtits till bostadsrätt under 2013.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 65 106 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 41 500 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär 41 500 kronor har belastat resultatet.

- Ytterbågarna på fönstret högst upp i gathusets trapphus kläs in med aluminium. Nytt fönsterbleck. Innerrutan byts ut till klarglas.

- Radiatorerna i vardagsrummen i gathusets lägenheter mot gården (10 st) byts ut mot större för att få en jämn uppvärmning i husen. En radiator i gathusets trapphus byts ut mot en större för att få bättre värme i trapphuset.

- Reparation + målning av fuktskada på fasadens sockel i norra hörnet mot Polhemsgatan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Följande arbeten planeras under 2014:

- Renovering av föreningens innergårdar
- Upprättande av SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
- Renovering av hisskorgarna i gat- och gårdshus inkl anordning för att kunna sätta upp skydd i samband med transport av skrymmande föremål t ex vid flytt.
- Fortsatt utredning och ev åtgärd av fukt i gårdshusets källare.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Föreningens kassör, Hampus Edman, flyttade och avgick från styrelsen 2013-03-27. Styrelsen beslutade att vänta med nyval till ordinarie årsstämma.

Föreningen amorterar 2.000.000 kr på ett av våra lån som förfaller 2014-04-30 (finansieras genom försäljning av lgh nr 18).

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under 2013.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 400	1 416	1 419	1 434	1 425
Resultat efter finansiella poster	12	-51	-5	90	-157
Reservering yttre reparationsfond	104	104	104	104	88
Saldo yttre reparationsfond	583	479	374	269	182
Lån per kvm boyta	5 650	5 979	6 965	6 965	6 965
Kassalikviditet (%)	1 586	327	425	353	309
Årsavgift bostäder kronor/kvm	708	684	680	680	680

Högre årsavgift bostäder kronor/kvm beror på att en hyresrätt såldes under 2013 och därmed får man in mera intäkter på årsavgifterna trots att den totala bostadsytan är densamma.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 081 814
årets vinst	12 222
	-2 069 592

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	118 380
i ny räkning överföres	-2 187 972
	-2 069 592

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
Föreningens intäkter	1	1 399 694	1 416 114
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-106 606	-87 751
Driftskostnader	3	-598 545	-651 321
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-163 371	-155 029
Personalkostnader	5	-59 139	-57 824
Avskrivningar	6	-119 996	-77 419
Resultat före finansiella poster		352 038	386 770
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	8 148	8 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-347 964	-446 543
Resultat efter finansiella poster		12 222	-51 238
Resultat före skatt		12 222	-51 238
Årets resultat		12 222	-51 238

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	22 130 403	21 399 842
Mark		10 882 762	10 882 762
Pågående om- och tillbyggnader		0	750 652
Maskiner och inventarier	10	1 637	2 455
		33 014 802	33 035 711
Summa anläggningstillgångar		33 014 802	33 035 711
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	11	61 636	60 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 102	30 110
		104 738	90 505
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 738 795	838 606
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		292 143	179 601
		3 030 938	1 018 207
Summa omsättningstillgångar		3 135 676	1 108 713
SUMMA TILLGÅNGAR		36 150 478	34 144 424

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 221 600	21 216 600
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt	14	1 267 650	579 150
Upplåtelseavgifter	14	6 350 150	4 408 650
Yttre reparationsfond		583 006	478 639
		29 422 406	26 683 039
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 081 814	-1 926 209
Årets resultat		12 222	-51 238
		-2 069 592	-1 977 447
Summa eget kapital		27 352 814	24 705 592
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	8 600 000	9 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 552	38 431
Skatteskulder		0	3 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	181 112	296 890
Summa kortfristiga skulder		197 664	338 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 150 478	34 144 424
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		13 942 000	13 942 000
		13 942 000	13 942 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används på om/tillbyggnader och inventarier/maskiner. Progressiv avskrivningsmetod används på byggnaden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Om och tillbyggnader	10-20 år
Inventarier och maskiner	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp. Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hyesintäkter bostäder	90 486	162 749
Hyesintäkter lokaler	205 584	205 136
Fastighetsskatt	20 130	19 952
Årsavgifter bostäder	1 077 293	1 041 490
Rabatter	0	-9 000
Kabel-TV / Internet	1 692	3 168
Outhyrt bostäder	-5 121	-7 931
Ersättningar och intäkter	9 630	550
	1 399 694	1 416 114

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	65 106	74 001
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	41 500	13 750
	106 606	87 751

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetssköt enl avtal	59 450	57 349
Fastighetssköt utöver avtal	11 913	0
Städning entreprenad	47 821	51 789
Matt-Tvätt enl avtal	12 571	11 681
Besiktning/serviceavtal	17 250	11 409
Yttre skötsel/snöröjning	9 720	64 314
Fastighetsel	37 440	43 763
Uppvärmning	189 327	195 590
Vatten	39 630	38 704
Sophämtning	19 800	18 512
Returprodukter	31 841	30 684
Fastighetsförsäkring	30 460	27 450
Självrisk/reparation försäkringsskador	-29 400	-15 000
Kabel-TV och internet	47 884	46 796
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	60 530	64 935
Övriga driftkostnader	12 307	3 345
Öresavrundning	1	0
	598 545	651 321

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	13 347	10 372
Revisionsarvode	11 250	11 250
Förvaltningsarvode	64 256	62 968
Övriga externa tjänster	74 518	70 439
	163 371	155 029

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	45 000	44 000
Sociala avgifter	14 139	13 824
	59 139	57 824

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	1 215	1 125
Om/tillbyggnad	117 963	75 476
Inventarier	818	818
	119 996	77 419

Ökning på om/tillbyggnad beror på avskrivning av undercentral som börjar 2013 om 42 487 kr (20 år)

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	7 801	8 248
Överskatteränta ej skattepliktig	347	287
	8 148	8 535

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	347 964	446 543
	347 964	446 543

Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 125 363	21 125 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 125 363	21 125 363
Ingående avskrivningar enligt plan	-81 545	-80 420
Årets avskrivningar enligt plan	-1 215	-1 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 760	-81 545
Ingående anskaffningsvärde, bredband och hissar	340 238	340 238
Ingående anskaffningsvärde undercentral	849 739	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-133 054	-117 116
Årets avskrivningar	-58 425	-15 938
Utgående bokfört värde, om och tillbyggnad	998 498	207 184
Ingående anskaffningsvärde, takrenovering	595 375	595 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-446 535	-386 997
Årets avskrivningar	-59 538	-59 538
Utgående bokfört värde, takrenovering	89 302	148 840
Utgående redovisat värde	22 130 403	21 399 842
Taxeringsvärden byggnader	20 768 000	17 041 000
Taxeringsvärden mark	18 692 000	17 748 000
	39 460 000	34 789 000

Avskrivningsplanen för byggnad är bytt från en 60-årig progressiv avskrivningsplan till en 100-årig progressiv avskrivningsplan år 2007.

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 156	53 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 156	53 156
Ingående avskrivningar	-50 701	-49 883
Årets avskrivningar	-818	-818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 519	-50 701
Utgående redovisat värde	1 637	2 455

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	894	0
Avräkning skattekonto	60 742	60 395
	61 636	60 395

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	10 603	9 284
Förutbetald kabel-tv	11 203	10 962
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	21 296	9 864
	43 102	30 110

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 795 750	4 408 650	478 639	-1 926 209	-51 238
Ökning av upplåtelseavgift	693 500	1 941 500			
Årets reservering			104 367	-104 367	
Disposition av föregående års resultat:				-51 238	51 238
Årets resultat					12 222
Belopp vid årets utgång	22 489 250	6 350 150	583 006	-2 081 814	12 222

Ökning av insats avser försäljning från hyresrätt till bostadsrätt lgh 18 om 688 500 kr

Samt ökning av insats avseende terass lgh 21 om 5 000 kr

Ökning av upplåtelseavgift avser försäljning från hyresrätt till bostadsrätt lgh 18 om 1 941 500 kr

Not 14 Upplåtelseavgifter

Under 2013 såldes lgh 18 från hyresrätt till bostadsrätt.

Upplåtelseavgift: 1 941 500 kr

Insats: 688 500 kr

Not 15 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - Löstes 2013-07-30	0	500 000
Stadshypotek - 3,57% - 2015-04-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek - 4,24% - 2014-04-30	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek - 3,87% - 2017-04-30	3 000 000	3 000 000
	8 600 000	9 100 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	56 690	59 032
Förskottsbetalda hyror/avg	76 798	76 290
Upplupna uppvärmningskostnader	25 464	31 464
Upplupna elavgifter	3 660	5 008
Upplupna renhållningsavgifter	0	4 198
Upplupna reparationer och underhåll	0	66 375
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 500	43 523
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
	181 112	296 890

Stockholm den



Lars Eriksson



Cecilia Eek



Carola Gradin



Fredrik Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats . 2 maj 2014.



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Parameter Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Körsbärsträdet 25

Org.nr. 769606-7763

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Körsbärsträdet 25 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Körsbärsträdet 25 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2014



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor