

Årsredovisning
för
Brf Stora Storken 29
769603-7766

Räkenskapsåret
2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Stora Storken 29 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-09-30.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Styrmannen 24 är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 bostadshus, gathus och gårdshus, innehållande 19 lägenheter och 4 lokaler, varav 4 lokaler är hyresrätter.

Total bostadsyta: 1197 kvm

Total lokalyta: 209 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-20 bestått av:

Ordinarie	Jenny Johansson	Ordförande
	Suzanne Sjöstedt	Sekreterare
	Charlotte Rinman Perván	Ledamot
	Christopher Månsson	Ledamot

Suppleant	Dina Brandels
	Katarina Grundström

Revisorer

Ordinarie	Erik Flinck	Föreningsvald revisor
-----------	-------------	-----------------------

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. En andrahandsuthyrning har beslutats under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa ändringarna i stadgarna. BH får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande som bostad om styrelsen ger sitt samtycke. BH skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälen till upplåtelsen, den tid under vilken den skall pågå och till vem lägenheten skall upplåtas. Sådant samtycke lämnas för 12 månader i taget. Önskar BH förlänga upplåtelsen skall förnyad skriftlig ansökan inges till styrelsen i god tid före det att uppsägningstiden för den löpande uthyrningen inträder. Kopia av upplåtelseavtalet skall bifogas ansökan.

BH får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1963

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.

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	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 309	1 303	1 297	1 390	1 431
Resultat efter finansiella poster	-105	-349	-446	-4	275
Soliditet (%)	75	78	78	66	66
Resultat efter avskrivningar	59	-155	-211	181	505
Kassalikviditet (%)	258	82	78	259	249

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 683 202
årets förlust	-104 795
	-2 787 997

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	107 370
i ny räkning överföres	-2 895 367
	-2 787 997

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	1 308 812	1 302 711
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-86 234	-190 633
Driftskostnader	3	-610 774	-648 430
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-149 636	-247 029
Avskrivningar	5	-403 236	-371 470
Resultat före finansiella poster		58 931	-154 851
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 140	2 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-166 866	-196 691
Resultat efter finansiella poster		-104 795	-348 973
Resultat före skatt		-104 795	-348 973
Årets resultat		-104 795	-348 973

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	16 009 285	15 575 140
Mark		9 040 800	9 040 800
Markanläggningar	9	225 000	237 500
Maskiner och inventarier	10	23 403	17 400
		25 298 488	24 870 840
Summa anläggningstillgångar		25 298 488	24 870 840
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	149
Övriga fordringar	11	47 858	45 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 699	13 352
		85 557	59 311
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		579 258	209 067
Summa omsättningstillgångar		664 815	268 378
SUMMA TILLGÅNGAR		25 963 303	25 139 218

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

17 070 571

17 070 571

Upplåtelseavgifter

4 980 069

4 980 069

Yttre reparationsfond

323 186

229 289

22 373 826

22 279 929

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 683 202

-2 240 331

Årets resultat

-104 795

-348 973

-2 787 997

-2 589 305

Summa eget kapital

19 585 829

19 690 624

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

6 120 000

5 120 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

25 742

91 600

Skatteskulder

5 779

4 276

Övriga skulder

420

420

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

225 533

232 298

Summa kortfristiga skulder

257 474

328 594

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 963 303

25 139 218

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

11 451 000

11 451 000

11 451 000

11 451 000

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Inventarier	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.

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

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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	498 952	497 528
Fastighetsskatt	48 408	43 644
Årsavgifter bostäder	743 472	743 472
Kabel-TV / Internet	17 520	17 292
Ersättningar och intäkter	460	775
	1 308 812	1 302 711

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	60 714	128 508
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	25 520	62 125
	86 234	190 633

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	82 635	103 651
Obligatorisk ventilationskontroll	6 088	-10 482
Besiktning/serviceavtal	2 775	6 044
Yttre skötsel/snöröjning	31 186	33 680
Fastighetsel	25 858	25 533
Uppvärmning	244 672	242 030
Vatten	18 826	18 429
Sophämtning	17 952	27 995
Container/grovsopor	8 274	11 377
Fastighetsförsäkring	32 567	29 149
Kabel-TV och internet	64 864	84 735
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	76 000	70 925
Övriga driftkostnader	2 187	5 364
Fastighetssk/fastigh avg fg år	-3 110	0
	610 774	648 430

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	46 222	20 099
Sociala avgifter	8 230	12 944
Styrelse- och mötesarvoden	30 000	41 000
Revisionsarvode	-10 000	16 250
Förvaltningsarvode	71 215	71 916
Föreningsavg ej avdragsgilla	3 970	3 970
Bankkostnader	0	100
Konsultarvoden	0	80 750
	149 637	247 029

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	203 470	203 470
Om/tillbyggnad	177 172	136 433
Värmeväxlare	12 500	12 500
Inventarier	10 094	6 875
	403 236	359 278

Avskrivning byggnadsvärde görs med 1,5% fr.o.m. 2004-01-01
Avskrivning markanläggning görs med 10% fr.o.m. 2003-01-01(färdig avskrivet 2012-12-31)
Avskrivning stambyte görs med 2% fr.o.m. 2005-01-01
Avskrivning fönstermålning görs med 5% fr.o.m. 2011-01-01
Avskrivning fasadrenovering görs med 5% fr.o.m. 2012-12-31
Avskrivning byte värmeväxlare görs med 5% fr.o.m. 2012-12-31
Avskrivning inventarier görs med 20% varje år

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	1 635	1 164
Överskatteränta ej skattepliktig	1 505	1 405
	3 140	2 569

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	166 866	196 531
Övriga skuldrelaterade poster	0	160
	166 866	196 691

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	18 695 634	18 154 234
Fasadrenovering	814 787	541 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 510 421	18 695 634
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 120 494	-2 780 591
Årets avskrivningar enligt plan	-380 642	-339 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 501 136	-3 120 494
Utgående redovisat värde	16 009 285	15 575 140
Taxeringsvärden byggnader	14 840 000	13 707 000
Taxeringsvärden mark	20 950 000	17 592 000

Not 9 Markanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	371 875	121 875
Nyanskaffningar Värmeväxlare		250 000
Omklassificeringar	-12 192	-12 192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	359 683	359 683
Ingående avskrivningar	-122 183	-109 683
Årets avskrivningar	-12 500	-12 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 683	-122 183
Utgående redovisat värde	225 000	237 500

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 375	25 500
Inköp	16 097	12 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 472	38 375
Ingående avskrivningar	-20 975	-14 100
Årets avskrivningar	-10 094	-6 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 069	-20 975
Utgående redovisat värde	23 403	17 400

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	47 858	45 810
	47 858	45 810

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalad försäkring	7 808	7 084
Förutbetalad kabel-tv	0	6 268
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	29 891	0
	37 699	13 352

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 070 571	4 980 069	229 289	-2 240 332	-348 973
Disp föreg års resultat			93 897	-442 870	348 973
Årets resultat					-104 795
Belopp vid årets utgång	17 070 571	4 980 069	323 186	-2 683 202	-104 795

Not 14 Fastighetslån

		2013-12-31	2012-12-31
Långivare -	räntesats - ränteändring		
Statshypotek	2,73% rörlig ränta	2 560 000	2 560 000
Statshypotek	2,94% 2014-09-30	2 560 000	2 560 000
Statshypotek	2,73% rörlig ränta	1 000 000	
Kortfristig del			0
		6 120 000	5 120 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	38 000	38 000
Upplupna sociala avgifter	12 736	12 736
Förskottsbetalda hyror/avg	106 191	113 503
Upplupna uppvärmningskostnader	32 648	38 052
Upplupna elavgifter	1 984	1 927
Upplupna renhållningsavgifter	6 160	17 019
Upplupna reparationer och underhåll	5 294	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 719	650
Beräknat arvode för revision	0	10 000
Uppl räntekostnader externt	-199	411
	225 533	232 298

Stockholm

Jenny Johansson

Suzanne Sjöstedt

Charlotte Rinman Perván

Christopher Månsson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Erik Flink
Revisor