

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Droskhästen 13

Org.nr 769604-2949

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar och noter	7
Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

På årsstämman 16 april valdes tre ordinarie ledamöter och två suppleanter. Vid det konstituerande styrelsemöte som följde omedelbart efter årsstämman fördelades styrelseposterna enligt nedan:

Ordinarie ledamöter:

Samuel Ershammar	Ordförande
Lotti Walther	Sekreterare
Max Aakre	Ledamot

Suppleanter:

Anita Fredholm
Martin Bengtsson

Valberedning:

Alice Happ
Fredrik Lantz

11 protokollförda styrelsemöten hölls under 2013, fyra med den avgående styrelsen och sju med den nyvalda. Årsstämma hölls 16 april i Sensus lokaler, Medborgarplatsen. Fram till årsstämman verkade den avgående styrelsen, Samuel Ershammar, Lotti Walther, Ulrika Andersson samt suppleanterna Anita Fredholm och Max Aakre.

Verksamheten

Föreningens fastighet är taxerad till 33 314 000 varav byggnad 16 530 000. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Föreningen hade vid årsskiftet 2013-12 en total låneskuld på 10 554 975 kronor till Nordea. Någon avsättning till inre fond har inte skett. Till yttre fonden avsattes under året 88 545 kronor enligt resultatdisposition. De största kostnaderna för föreningen är, som tidigare år, värme och räntekostnader på lån. Föreningen höjde avgifterna med 3 % från och med april 2013. I övrigt framgår föreningens ekonomiska situation av bilagda resultat- och balansräkningar.

Teknisk och ekonomisk förvaltning har under året skötts av Nytorget Fastigheter AB. Trettio av föreningens trettiotre lägenheter har varit upplåtna med bostadsrätt, de övriga tre med hyresrätt. I föreningens fastighet finns även tre lokalhyresgäster.



Föreningens investering i säkerhetsdörrar och anpassningen till arbetsmiljölagens krav avseende hantering av post, har under året slutreglerats med entreprenören. Under 2013 har byggnadens alla lägenheter, och gemensamma utrymmen, vattenstammar spolats och rengjorts. Stora delar av rörsystemet under en av lokalerna har bytts ut och källarutrymmet under lokalen har renoverats efter den översvämning som drabbade lokalen tidigare.

En gårdsgrupp har bildats som har påbörjat arbetet med att fräscha upp vår gemensamma innergård. Under 2014 kommer gårdsgruppen få en utökad budget för att fortsätta det arbetet. Under sommaren undersökte en annan grupp, balkonggruppen, intresset för att bygga balkong hos de boende i vår förening. Det visade sig att intresset var stort bland de som har möjlighet till detta; de som har fönster mot gården. Därför hölls en extra föreningsstämma den 2 mars 2014 där tillstånd att få bygga balkong mot innergården beviljades.

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-1 437 849
årets resultat	115 853
	-1 321 996

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	99 942
i ny räkning överföres	-1 421 938
	-1 321 996

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

A

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>	<u>2012-01-01</u> <u>-2012-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 528 840	1 492 798
Övriga föreningsintäkter		458	928
		<u>1 529 298</u>	<u>1 493 726</u>
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-596 894	-582 914
Reparation och underhåll	3	-122 724	-170 123
Fastighetsskatt		-79 070	-82 195
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	4	-79 264	-83 682
Avskrivningar	5,6	-153 207	-133 774
		<u>-1 031 159</u>	<u>-1 052 688</u>
Rörelseresultat		498 139	441 038
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 313	6 866
Räntekostnader		-384 599	-445 251
Summa resultat från finansiella poster		<u>-382 286</u>	<u>-438 385</u>
Resultat efter finansiella poster		115 853	2 653
Årets resultat		115 853	2 653

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	22 692 501	22 589 544
Maskiner och inventarier	6	13 140	15 330
		<u>22 705 641</u>	<u>22 604 874</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		22 708 441	22 607 674
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	32 539	22 920
		<u>32 539</u>	<u>22 920</u>
Kassa och bank		758 685	889 484
Summa omsättningstillgångar		791 224	912 404
SUMMA TILLGÅNGAR		23 499 665	23 520 078

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser		11 009 748	11 009 748
Upplåtelseavgifter		1 839 416	1 839 416
Fond för yttre underhåll		987 270	898 725
		<u>13 836 434</u>	<u>13 747 889</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 437 849	-1 351 957
Årets resultat		115 853	2 653
		<u>-1 321 996</u>	<u>-1 349 304</u>
Summa eget kapital		12 514 438	12 398 585
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		10 554 975	10 554 975
		<u>10 554 975</u>	<u>10 554 975</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 861	86 867
Aktuell skatteskuld		162 294	163 284
Övriga skulder		28 566	96 003
Förskottsbetalda hyror och avgifter		75 192	70 674
Upplupna räntekostnader		19 205	28 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	93 134	121 153
Summa kortfristiga skulder		<u>430 252</u>	<u>566 518</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 499 665	23 520 078
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		11 515 000	11 515 000
		<u>11 515 000</u>	<u>11 515 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Not 3 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Lägenheter	7 809	31 807
Lokaler	3 798	0
Tvättstuga	53	3 636
Fastighet	91 730	80 908
Självrisk vid skada	0	44 000
Hiss	10 716	3 357
Gård	8 618	6 415
	<u>122 724</u>	<u>170 123</u>

Not 4 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader

	2013	2012
Revisionsarvode	10 630	10 009
Konsultarvoden	0	3 272
Bankkostnader	4 357	4 363
Administrativa kostnader	15 681	7 797
Pant- och överlåtelse	4 672	14 801
Medlemsavgifter	4 570	4 570
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	39 354	38 870
	<u>79 264</u>	<u>83 682</u>

Not 5 Byggnad och mark

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	18 881 580	17 990 223
Årets inköp	253 974	891 357
Mark	5 286 264	5 286 264
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>24 421 818</u>	<u>24 167 844</u>
Ingående avskrivningar	-1 578 300	-1 446 716
Årets avskrivningar	-151 017	-131 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 729 317</u>	<u>-1 578 300</u>
Utgående redovisat värde	22 692 501	22 589 544
Redovisat värde byggnader	17 406 237	17 303 280
Redovisat värde mark	<u>5 286 264</u>	<u>5 286 264</u>
	<u>22 692 501</u>	<u>22 589 544</u>

Avskrivning enligt plan sker enligt nedan:

Byggnad	200 år
Förbättringsarbeten	100 år
Elstambyte, förbättring fönster samt säkerhetsdörrar	50 år
Ventilationssystem	25 år
Tak, relining samt ommålning trapphus	20 år

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	33 314 000	29 515 000
varav byggnad	16 530 000	13 859 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Arsavgifter och hyror

	2013	2012
Arsavgifter	878 477	841 356
Hysesintäkter hyreslägenheter	133 716	133 716
Hysesintäkter lokaler	506 026	504 800
Överlåtelse- pantsättningsavgift	10 621	12 926
	<u>1 528 840</u>	<u>1 492 798</u>

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Vatten	38 463	37 384
Värme	276 986	273 325
El	46 943	32 656
Sophantering	54 075	55 600
Snöröjning	875	6 500
Kabel-TV	8 809	8 772
Entrémattor	4 284	4 159
Fastighetsförsäkring	20 022	18 662
Fastighetsförvaltning, städning	137 198	135 088
Hissunderhåll enligt avtal	3 856	3 794
Övrig drift	5 383	6 974
	<u>596 894</u>	<u>582 914</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	21 900	21 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 900	21 900
Ingående avskrivningar	-6 570	-4 380
Årets avskrivningar	-2 190	-2 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 760	-6 570
Utgående redovisat värde	13 140	15 330

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	20 240	20 022
Kabel-TV	2 202	2 201
El	3 630	0
Vatten	3 250	0
Övrigt	3 217	697
	<u>32 539</u>	<u>22 920</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	11 009 748	1 839 416	898 725	-1 349 304
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till reparationsfond			88 545	-88 545
Årets resultat				115 853
Belopp vid årets utgång	11 009 748	1 839 416	987 270	-1 321 996

Not 9 Långfristiga skulder

	Räntesats	Villkorsändring	2013-12-31	2012-12-31
Nordea	2,228	rörligt	3 724 975	3 724 975
Nordea	4,55	2015-12-16	2 275 000	2 275 000
Nordea	2,52	2014-11-20	2 275 000	2 275 000
Nordea	2,40	2015-01-18	2 280 000	2 280 000
			<u>10 554 975</u>	<u>10 554 975</u>

[Handwritten signature]

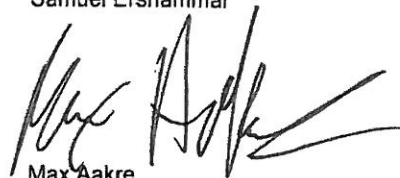
Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Värme	36 871	45 357
El	1 788	1 639
Sophantering	653	1 781
Vatten	0	2 850
Revisionsarvode	12 000	13 000
Styrelsearvode	40 000	40 000
Övriga kostnader	1 823	16 526
	<u>93 135</u>	<u>121 153</u>

Stockholm den 23/3 2014



Samuel Ershammar



Max Aakre



Lotti Walther

Min revisionsberättelse har avgivits 2014 - 04 - 14



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Droskhästen 13
Org.nr 769604-2949

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 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 2013-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Droskhästen 13 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

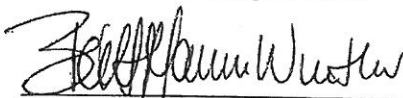
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 14 april 2014



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor