

Årsredovisning

2012-07-01 - 2013-06-30
BRF Jungfrun 24



Mr. OMF J. AHE Wap
JTR

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: c/o Fischer, Kommendörsgatan 26, 114 48 STOCKHOLM

Mail: brfjungfrun24@hotmail.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Handwritten notes in blue ink:

- Top left: "Fischer"
- Top right: "Mop"
- Middle left: "A/H"
- Middle right: "GR"
- Bottom left: "O/H"
- Bottom right: "D"

Förvaltningsberättelse

Allmänt

Föreningens fastighet är lokaliserad i ett mycket attraktivt område på Östermalm. Både T-banan och flera busslinjer ligger inom några minuters gångavstånd. Fastigheten har ett eget garage med omkring 50 platser och ligger mitt emellan Östermalmstorg/Stureplan och Karlaplan/Fältöversten. Tack vare det centrala läget är det gångavstånd både till ett brett nöjes- och kulturliv, restauranger, affärer, dag- och fritidshem, skolor samt till grönområden med lugna promenadstråk.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostads-lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är en så kallad oäkta bostadsrättsförening vilket innebär att beskattning för föreningen sker enligt gängse regler för fastighetsbolag. Medlemmarna beskattas också för bostadsförmån som är skillnaden mellan bedömd marknadsmässig hyra och de avgifter de betalar till föreningen. Genom den rådande lättnadsregeln fram till åtminstone år 2015 utgår dock i regel ingen beskattning för enskilda medlemmar.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-02-19 fastigheten Jungfrun 24 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett i vinkel byggt flerbostadshus med adresserna Kommendörsgatan 26 och Jungfrugatan 19. Fastigheten byggdes 1966 och inrymmer 33 lägenheter (varav två lägenheter på Jg19 är sammanslagna till en lägenhet) samt fem kommersiella lokaler som samtliga är uthyrda. 28 (28) lägenheter upplåts med bostadsrätt och fem lägenheter med hyresrätt, dessa utgör

ca 16 % av den totala lägenhetsytan. Marken ägs av föreningen.

Fastigheten inrymmer 50 garageplatser för bil och 4 platser för MC.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 933 kvm, varav 2 851 kvm utgör lägenhetsyta (48%), 2 062 kvm lokalyta (35%) och 1 020 kvm garage (17%). Föreningen hyr ut garageplatser såväl till de boende som till externa hyresgäster.

Väsentliga lokalavtal i föreningen finns med Annorlunda Catering (kök och kontor, avtal till 2015-09-30), Källs Färg & Marin (avtal till 2015-09-30), Advokaterna i Sthlm (avtal till 2016-12-31), Förskolan Östangården (avtal till 2016-09-30).

Samtliga lokalhyresgäster har hyrt lokalerna under längre tid.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 57 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök (1 HR)
10 st	2 rum och kök (1 HR)
3 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök (3 HR)
3 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Handwritten signatures and initials:
m, Afl, MOP, J, 94



Fastighetens tekniska status

Fastigheten bedöms generellt vara i gott skick. Föreningen följer en underhållsplan som togs fram 2012. Därtill finns en teknisk statusbesiktning med plan för underhåll som upprättades 2008 och sträcker sig ca 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Trapphusrenovering inkl installation av säkerhetsdörrar, nytt elektroniskt passersystem, ny lågenergibelysning och digitalt informationssystem.	2013
Stamrenovering (relining) samt renovering av ca 30 badrum med nya tätskikt	2011 2012
Utbyte radiatorventiler och termostater, intrimning av värmesystem	2011
Energideklaration	2010

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 5 mkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan. Se även underhållsplanen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering/-byte inkl. buller-dämpande energiglas	2013-2014	2 500-3 000
Balkongrenovering	2014	400
Ventilationssystem	2014	700
Hissar	2015	1 000

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Energibevakning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighets-skötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-09-17.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna/SBC.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 45 (41) medlemmar. Under året har 2 (7) överlåtelse skett, inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 5 (5) bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-12-05 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Markus Fischer	ledamot/Ordf
Arne Holmgren	ledamot/Sekr.
Giorgio Vellani	ledamot/Kassör
Mathias Hedström	ledamot
Mats-Ola Persson	ledamot

Revisor

BoRevision AB med Susanne Korall som huvudansvarig.

Valberedning

Camilla Speer, sammankallande
Kerstin Isaksson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 8 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Styrelsens arbete under vintern och våren har i första hand varit inriktat på att planera för, upphandla och starta renovering av trapphusen. I mars 2013 tecknades avtal med Svenska Skydd som totalentreprenör för trapphusprojektet. För projektet bildades en speciell trapphusgrupp som hade långtgående mandat att projektleda arbetet för föreningens del.

Första delen av projektet genomfördes före sommaren och omfattade framför allt installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter och lokaler, samt installation av postboxar i entréerna. Under hösten 2013 kommer trapphuset att målas om och nya entréportar med automatöppning, nytt elektroniskt passersystem och ny närvarostyrd lågenergibelysning att installeras. Dessutom installeras en fast barnvagnsramp på Jungfrugatan 19 och slipning/ polering av marmorgolven sker i båda trapphusen. Ett elektroniskt informationssystem tas även i drift med möjlighet att bland annat boka tvättstugan via Internet.

Under hösten 2012 tecknade föreningen ett gruppavtal med ComHem, vilket innebär att bredband, kabel-TV och telefoni nu ingår i månadsavgiften.

Framtida utveckling

Styrelsen har under året ägnat avsevärd tid åt analys av olika underhålls- och renoveringsåtgärder samt andra åtgärder som kan öka fastighetens värde och attraktivitet. Nämnas kan utvärdering av bullerdämpande energiglas, hissbyte/renovering och möjlighet att koppla garageplatser till medlemmars lägenheter. Styrelsen avser under hösten/vintern fatta beslut om de närmast kommande underhålls- och renoveringsåtgärderna samt övriga kommande projekt. Dessa kommer att specificeras i uppdateringar av underhållsplanen.

Föreningen har en fortsatt stabil ekonomi baserad på ett positivt kassaflöde med intäkter från framför allt uthyrningen av lokaler och garageplatser. Planen för de närmaste åren är att använda delar av föreningens kassa på drygt 10 mkr som en "renoveringsfond" för åtgärder som bidrar till att öka fastighetens energieffektivitet, komfort och attraktivitet för boende och på bostadsmarknaden. Föreningen avser sedan att öka takten på amorteringar av banklånen. Samtidigt fortsätter analysen och arbetet med att identifiera möjligheter att skapa intäkter från utrymmen som kan skapa nya intäkter, exempelvis exploatering av vinden (eller delar därav),

lokaler eller sälja garageplatser inom eller utanför föreningen.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

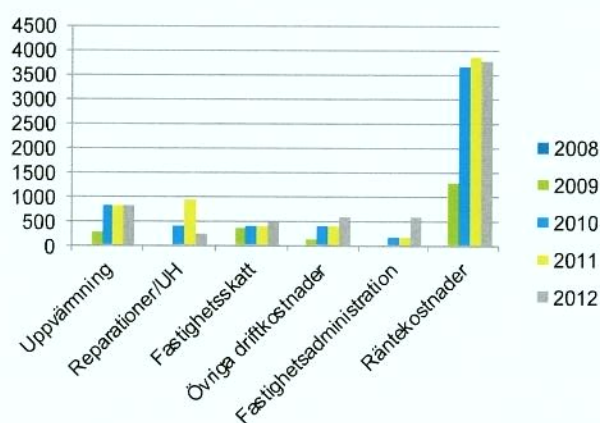
Föreningens resultat för år 2012/13 är - 393 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011/12 på - 359 Kkr. Även detta år är det underhållskostnaderna som medför att ingen avsättning behöver göras till periodiseringsfond och att det inte blir någon inkomstskatt.

I resultatet ingår avskrivningar med 887 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 494 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet, exkl investeringar, genererat ett likviditetsöverskott på 494 Kkr.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012/13 minskat och det har ett samband med en lägre räntenivå i samhället i stort.

Handwritten signatures and initials: CR, ME, AH, GP, and others.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010/11	2011/12	2012/13
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	505	505	505
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	39 532	39 532	39 387
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	31 055	31 055	31 055
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,8	4,0	4,0
Fastighetens belåningsgrad, % *	61,1	61,2	59,7

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	- 518 274
Årets resultat	- 393 495
	- 911 769
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omförs	619 000
lanspråktagande av medel ur fonden	-234 000
I ny räkning överföres	- 1 296 769
	- 911 769

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

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns

därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Handwritten signatures and initials: JF, AH, J, QV, and others.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

SR
JH
AH
D
1104
CLK

RESULTATRÄKNING

		2012-07-01	2011-07-01
	Not	2013-06-30	2012-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 829 087	6 716 769
		6 829 087	6 716 769
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 888 200	-2 106 726
Fastighetsförsäkring		-52 130	-52 003
Fastighetsavgift/-skatt		-475 930	-417 045
Fastighetsadministration	3	-382 349	-161 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-887 839	-818 682
		-3 686 448	-3 556 020
Rörelseresultat		3 142 639	3 160 749
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		229 487	332 718
Räntekostnader		-3 794 353	-3 852 951
		-3 564 866	-3 520 233
Resultat efter finansiella poster		-422 227	-359 484
Resultat före skatt		-422 227	-359 484
Skatt på tidigare års resultat		28 732	0
Årets resultat		-393 495	-359 484

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "MOP", "AH", "J", and "GV".

BALANSRÄKNING

		2013-06-30	2012-06-30
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	159 219 329	155 479 745
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 307 050	4 827 958
		160 526 379	160 307 703
Summa anläggningstillgångar		160 526 379	160 307 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 073	5 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	67 954	46 791
		84 027	52 561
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	6	10 475 000	10 475 000
		10 475 000	10 475 000
Kassa och bank		1 201 490	1 055 114
Summa omsättningstillgångar		11 760 517	11 582 675
SUMMA TILLGÅNGAR		172 286 896	171 890 378

BALANSRÄKNING

		2013-06-30	2012-06-30
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		74 997 093	74 997 093
Upplåtelseavgifter		14 113	14 113
		75 011 206	75 011 206
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-518 274	-158 790
Årets resultat		-393 495	-359 484
		-911 769	-518 274
Summa eget kapital		74 099 437	74 492 932
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	8	108 300	108 300
Summa obeskattade reserver		108 300	108 300
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		95 120 315	94 771 855
Summa långfristiga skulder		95 120 315	94 771 855
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	348 460
Leverantörsskulder		67 022	70 722
Aktuell skatteskuld		892 975	917 501
Övriga skulder		146 428	176 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 852 419	1 004 049
Summa kortfristiga skulder		2 958 844	2 517 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 286 896	171 890 378

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	95 904 351	95 904 351
	95 904 351	95 904 351
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

OK
Ja
g
H
H

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 142 639	3 160 749
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	887 839	818 682
Erhållen ränta mm	229 487	332 718
Erlagd ränta	-3 794 353	-3 852 951
Betald inkomstskatt	92 732	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	558 344	459 198
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 303	-5 770
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-21 163	18 708
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-3 700	-520 987
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	729 713	314 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 252 891	265 753
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-4 627 423	0
Förändring av pågående nyanläggningar	3 520 908	-3 549 729
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 106 515	-3 549 729
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-348 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-348 460
Förändring av likvida medel	146 376	-3 632 436
Likvida medel vid årets början	11 530 114	15 162 550
Likvida medel vid årets slut	11 676 490	11 530 114

GR
WOP
AH
7 FUF

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Finansiella instrument

Föreningen är en sk oäkta bostadsrättsförening vilket innebär att beskattning för föreningen sker enligt gängs regler för fastighetsbolag.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Tjänsteuppdrag

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 210 kr per lägenhet.

För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 128 404 kr enligt beslut på föregående föreningsstämma.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012/2013	2011/2012
	Årsavgifter	1 220 556	1 220 494
	Hyra, bostäder	492 590	447 017
	Hyra, lokaler	3 924 682	3 874 298
	Hyra, garage	1 175 650	1 150 992
	Övriga intäkter	15 609	23 968
		6 829 087	6 716 769
Not 2	Driftskostnader	2012/2013	2011/2012
	Fastighetsskötsel, inkl städning	126 144	113 321
	Reparationer/underhåll	260 932	922 887
	Planerat underhåll	234 372	
	Fastighetsel	121 724	146 669
	Fjärrvärme	713 380	673 911
	Vatten	167 861	84 432
	Sophantering	91 672	90 230
	Övriga driftskostnader	15 580	51 871
	Snöröjning/sandning	65 673	9 333
	OVK-besiktning	54 710	14 072
	Bredband	36 152	0
		1 888 200	2 106 726
Not 3	Fastighetsadministration	2012/2013	2011/2012
	Ekonomisk förvaltning	65 559	65 012
	Föreningsavgifter	11 161	9 784
	Övriga administrationskostnader	18 362	30 520
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	167 490	56 248
	Konsultarvoden	119 777	0
		382 349	161 564
Not 4	Byggnader och mark	2013-06-30	2012-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	157 413 180	157 413 180
	Inköp	4 627 423	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 040 603	157 413 180
	Ingående avskrivningar	-1 933 435	-1 114 753
	Årets avskrivningar	-887 839	-818 682
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 821 274	-1 933 435
	Utgående redovisat värde	159 219 329	155 479 745

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR" and "MR".

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisat värde byggnader	79 116 063	79 934 745
Redovisat värde fastighetsförbättringar	4 558 266	0
Redovisat värde mark	75 545 000	75 545 000
	<u>159 219 329</u>	<u>155 479 745</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	127 600 000	103 200 000
varav byggnader:	69 600 000	47 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2013-06-30 2012-06-30

Försäkringspremie	29 367	30 448
Övriga förutbetalda kostnader	35 959	14 704
Upplupna ränteutgifter	2 628	1 639
	<u>67 954</u>	<u>46 791</u>

Not 6 Övriga kortfristiga placeringar 2013-06-30 2012-06-30

Placeringskonto SEB	10 475 000	10 475 000
	<u>10 475 000</u>	<u>10 475 000</u>
Marknadsvärde	10 475 000	10 475 000

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 997 093	14 113	-158 790	-359 484
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				
årets föreningsstämma			-359 484	359 484
Årets förlust				-393 495
Belopp vid årets utgång	74 997 093	14 113	-518 274	-393 495

Not 8 Periodiseringsfond 2013-06-30 2012-06-30

Periodiseringsfond, taxering 2011	36 400	36 400
Periodiseringsfond, taxering 2012	71 900	71 900
	<u>108 300</u>	<u>108 300</u>

Handwritten signatures and initials: JF, GV, LOP, AH, and a large stylized signature.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Långfristiga skulder	2013-06-30	2012-06-30
Amortering inom 1 år	0	348 460
Amortering inom 2 till 5 år	0	1 393 840
Amortering efter 5 år	95 120 315	93 378 015
	95 120 315	95 120 315

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013- 06-30
SEB	2015-02-28	4,14%		30 529 130
SEB	2020-02-28	4,87%		30 529 130
SEB	2017-02-28	2,74%		17 423 045
SEB	2014-06-28	3,11%		16 639 010
			0	95 120 315

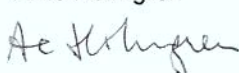
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-06-30	2012-06-30
Räntekostnader	40 933	52 379
Förutbetalda avgifter/hyror	1 029 133	833 430
Övriga förutbetalda kostnader	128 828	118 240
Upplupen investering	653 525	0
	1 852 419	1 004 049

Stockholm 2013-11-28

Markus Fischer



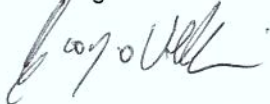
Arne Holmgren



Mathias Hedström



Giorgio Vellani



Matts-Ola Persson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 november 2013. Den avviker från standardutformningen

BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed
Revisor



Mikael Fraenkel
Förtroendevald revisor