

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stengodset 9

769608-5146

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

m

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 9, Norrbackagatan 14 i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01-2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Stengodset 9 i Stockholm. Fastighetens adress är Norrbackagatan 14, 113 41 Stockholm. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna samt uthyrning av en lokal.

Föreningen omfattar 27 bostadslägenheter och 1 lokal. Vid årets utgång var 26 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 1 lägenhet och 1 lokal uthyrda.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-06-09 haft följande sammansättning:

Stefan Hagdahl	Ordförande
Thomas Andersson	Kassör
Lars Jansson	Sekreterare

Linnéa Kåreke	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsens sammansättning 2013-01-01 - 2013-06-09. Stefan Hagdahl ordförande, Thomas Andersson kassör, Lars Jansson sekreterare, Linnéa Kåreke suppleant.

Styrelsen arvoderas enligt stämmobeslut ett basbelopp per arbetsår, för 2013 med 44.500 kr.

Revisor

Revisorer valda på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
Helena Blom	Interrevisor, utgått som revisor	

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av BEJO AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltning AB. Detta avtal sades upp från och med den 31/12 2013.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2013. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningen upplåter med hyresrätt en bostad samt en mindre lokal.

W

Ett urval av några aktiviteter och händelser under 2013:

- Uppsägning av fastighetsförvaltningsavtalet med T&T Förvaltning AB. Istället har ett nytt avtal tecknats med Veteranpoolen och vi har nu en ny fastighetsskötare som heter Sören Ahlsén.
- Städning av gården och gemensamma utrymmen genomfördes under våren. Under hösten genomfördes städning där medlemmarna fick uppgifter att utföra, men någon gemensam tidpunkt planerades inte för detta.
- Uppsägning har skett av städavtalet med Direktstäd och istället har ett nytt avtal med Askungen Service AB tecknats.
- Uppsägning har skett av anti-klotteravtalet med ABC Fasadvård AB. Detta avtal avsåg avsyning och borttagning av eventuellt klotter på fasaden. Styrelsen överväger om ett nytt liknande avtal behövs, eller om klarar oss med att avropa sanering vid behov.
- Styrelsen har även varit inblandad i och bevakat det balkongbygge som genomfördes under 2013, även om det mesta praktiskt sköttes av de inblandade medlemmarna själva i den så kallade balkonggruppen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-885 918
årets resultat	7 120
Totalt	-878 798
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	67 000
överföring till balanserat resultat	-945 798
Totalt	-878 798

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

U

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter	1	746 145	691 872
Hyror bostäder		40 452	40 452
Hyror lokaler		28 118	26 475
Övriga intäkter		5 604	6 457
Nettoomsättning		820 319	765 256
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-676 161	-642 621
Avskrivning byggnad	3	-49 970	-49 970
Rörelseresultat		94 188	72 665
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 838	1 793
Räntekostnader		-88 906	-131 218
Resultat efter finansiella poster		7 120	-56 760
Resultat före skatt		7 120	-56 760
Årets resultat		7 120	-56 760

U

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	17 953 342	18 003 312
Inventarier	4	-	-
		<u>17 953 342</u>	<u>18 003 312</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 953 342</u>	<u>18 003 312</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 061	2 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>15 349</u>	<u>27 426</u>
		25 410	30 316
Kassa och bank		<u>310 714</u>	<u>1 027 513</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>336 124</u>	<u>1 057 829</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 289 466</u>	<u>19 061 141</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		15 774 448	15 774 448
Fond för yttre underhåll		219 000	161 000
		<u>15 993 448</u>	<u>15 935 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-885 918	-771 158
Årets resultat		7 120	-56 760
		<u>-878 798</u>	<u>-827 918</u>
Summa eget kapital		<u>15 114 650</u>	<u>15 107 530</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	2 900 000	2 900 000
		<u>2 900 000</u>	<u>2 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		65 320	78 516
Skatteskulder		36 220	39 300
Balkonger		11 808	779 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 468	156 710
		<u>274 816</u>	<u>1 053 611</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 289 466</u>	<u>19 061 141</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

W

Allmänna upplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med EU-anpassade nya årsredovisningslagen.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Noter

Not 1 Medlemsavgifter

Medlemsavgiften har höjts med 2 % fr.o.m. 2013-01-01 och med 1,5 % fr.o.m. 2014-01-01.

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	37 140	38 188
Städning	36 864	35 832
Sotning	-	2 860
Hiss	13 027	6 738
Tvättstuga	2 554	-
Undercentral	5 275	4 749
Snöröjning	5 000	13 938
Reparation och underhåll	37 080	72 450
Elavgifter	17 370	17 169
Uppvärmning	182 402	178 552
Vatten och avlopp	23 033	16 202
Sophämtning	31 709	27 126
Fastighetsförsäkringar	26 132	25 697
Kabel-TV	39 474	22 748
Teknisk förvaltning	31 296	7 769
Övriga fastighetskostnader	4 363	3 951
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	36 220	39 300
Styrelsearvoden	45 500	43 400
Revisionsarvoden	9 250	7 500
Ekonomisk förvaltning	41 975	38 229
Övriga förvaltningskostnader	7 139	7 729
Konsultarvoden	31 400	20 000
Arbetsgivaravgift, löneskatt	11 958	12 494
Summa	676 161	642 621

M

Not 3 Byggnad och mark

Byggnaden skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden med 0,5 % av byggnadsvärdet.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen äger fastigheten Stengodset 9 i Stockholms kommun.

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	9 994 076	9 994 076
Ingående avskrivning enligt plan	-401 221	-351 251
Årets avskrivning enligt plan	-49 970	-49 970
Mark	8 410 457	8 410 457
Utgående bokfört värde	17 953 342	18 003 312
Taxeringsvärde bostäder	21 600 000	18 800 000
Taxeringsvärde lokaler	476 000	381 000
	22 076 000	19 181 000

Not 4 Inventarier

Avskrivning av inventarier har gjorts enligt plan med 20 %.

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde	57 460	57 460
Ingående avskrivning enligt plan	-57 460	-57 460
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 774 448	-	161 000	-771 158	-56 760
Disposition enligt årsstämmobeslut			58 000	-114 760	56 760
Årets resultat					7 120
Vid årets slut	15 774 448	-	219 000	-885 918	7 120


UM

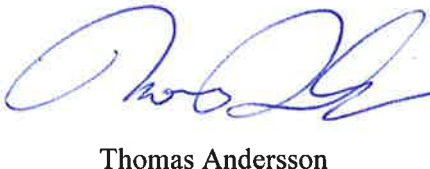
Not 6 Skulder till kreditinstitut


	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,1 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,759 %		
Ingående bokfört värde	900 000	900 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	900 000	900 000
Summa utgående bokfört värde	2 900 000	2 900 000

Underskrifter

Stockholm 2014-04-07


Stefan Hagdahl


Thomas Andersson


Lars Jansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-04-14


Mats Lehtipalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset 9
Org.nr. 769608-5146

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stengodset 9 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stengodset 9 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 14 april 2014


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far