Förvaltningsberättelse för Brf Draken 14, verksamhetsåret 2013

Styrelsen avger härmed redovisning för verksamheten under år 2013.

- Styrelsen har haft följande sammansättning:

01/01/2013 – 05/05/2013	Per Olson, ordförande Anna Backman, sekreterare Moa Wallgård, ledamot Per Faijersson, ledamot Marcus Jideholt, suppleant
06/05/2013 – 31/12/2013	Per Olson, ordförande Christian Wiberg, sekreterare Anna Backman, ledamot Moa Wallgård, ledamot Per Faijersson, ledamot Marcus Jideholt, suppleant

- Ordinarie revisorer har varit Per Norberg och Ellika Eng, med Johanna Faijersson och Ida Mårtensson som suppleanter.
- Ordinarie årsstämma hölls den 5 maj 2013.
- Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.
- Föreningens ekonomiska förvaltning har, liksom tidigare år, skötts av Inga-Britt Öst.
- Städning av trapphus och tvättstuga har utförts av Maries Puts & Städ
- Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av balans- och resultaträkningarna. Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning.
- Fastigheten är taxerad till 16.780.000 kr.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If.
- Månadsavgifterna har varit oförändrade under året.
- Två försäljningar skedde under året, Faijersson och Antony-Wiberg sålde och nya medlemmar är Kristina Hermelin respektive Hanna Eiderbrant & Aron Bäckström.
- Även en överlåtelse av Sally Backmans lägenhet skedde under hösten, då hon tyvärr gick bort i augusti. Ny medlem är hennes brorson Thomas Zackari.
- Lägenhet nr 13 (Malmberg) har under året hyrts ut i andra hand.
- Ett utrymme i källaren (mot gatan) hyrs ut till Fredrik Burland, sambo med Moa Wallgård.
- Styrelsen har säkerställt att Per Norbergs bostadsrätt ändras hos Skatteverket från lokal till lägenhet.

Förvaltningsberättelse för Brf Draken 14, verksamhetsåret 2013, forts.

- Ett lager av glödlampor till armaturerna i trappuppgången köptes in. Dessa finns nu i källaren.
- För att säkerställa konditionen på avloppsstammarna beslöt styrelsen att genomföra stamspolning i fastigheten. Offerter på detta togs in. Pga kommande reparation av fasad och takmålning beslöts dock att avvakta med spolning till 2014.
- Taket målades om av DM Tak under hösten. Både gathus och gårdshus.
- Reparation av fasadskadan på gårdssidan påbörjades, men stannade av eftersom vi behöver åtgärda taket ovanför skadorna först. Det konstaterades att orsaken till fasadskadorna är bristfällig fotplåt, dvs sista biten ned mot takkanten, i båda hörnen vid stuprören. Detta arbete beräknas ske under våren 2014, sedan återupptas fasadarbetet.
- För att finansiera takmålning och fasadreparationer beslöt styrelsen att lösa vår räntefond i Handelsbanken och därmed frigöra den dispositionsfond för yttre underhåll som vi årligen sätter av medel till. 80.000 kr av denna fond används för år 2013. Resterande pengar från räntefonden står tills vidare på vårt vanliga konto i Handelsbanken.
- Gården har städats och rensats och en del nya växter har införskaffats.
- Styrelsen beslutade att byta städfirma då vi inte är nöjda med kvaliteten från den nuvarande firman. Kontrakt med den nya leverantören Maddes Städ skrevs under 2014.
- Det upptäcktes att vi haft en kraftigt ökad vattenförbrukning för föreningen från sommaren och framåt. Felet hittades inte förrän en bit in på 2014, då det konstaterades att det berodde på en läckande toalettstol i en lägenhet. Detta kommer tyvärr innebära en ökad kostnad för vattenförbrukningen för budgetåret 2014.
- Arbete inleddes med att försöka kontakta styrelsen i huset tvärs över gården, för att komma tillrätta med fuktskadan som gjort att putsen på muren/väggen släppt. Än så länge tyvärr utan resultat.
- Både Per Faijersson och Christian Wiberg avgick ur styrelsen under hösten eftersom de flyttade från föreningen. Därför har Marcus Jiderholt i egenskap av suppleant tagit plats i styrelsen.

Stockholm 31 mars 2014

Styrelsen, Brf Draken 14

Bostadsrättsföreningen Draken 14
Org.nr 716419-2192

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2013 12 31		2012 12 31
Omsättningstillgångar				
Plusgiro 681860-3		125.393		125.790
Handelsbanken 373508042		309.807		70.687
Skattekonto		223		223
Summa omsättningstillgångar		435.423		196.700
Anläggningstillgångar				
Handelsbanken, räntefond		0		267.479
värdeförändring		0		33.724
Fastighet		1.725.885		1.725.885
Fastighet, värdeminskning	./.	324.703	./.	324.703
Fastighetsinventarier		319.915		319.915
Värdeminskning inventarier	./.	127.964	./.	95.973
Summa anläggningstillgångar		1.593.133		1.926.327
SUMMA TILLGÅNGAR		2.028.556		2.123.027

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		22.293		50.595
Skatteskuld		8.030		2.084
Förutbetalda avgifter		31.943		35.305
Interimsskulder		14.200		13.000
Övriga kortfristiga skulder		2.375		0
Summa kortfristiga skulder		78.841		100.984
Långfristiga skulder				
Lån Handelsbanken		320.000		320.000
Eget kapital				
Medlemsinsatser		1.800.000		1.800.000
Dispositionsfond/yttre underhåll		142.800		137.700
Minskning av dispositionsfond	./.	80.000		0
Balanserat resultat	./.	235.657	./.	206.643
Årets resultat		2.572	./.	29.014
Summa eget kapital		1.629.715		1.702.043
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL		2.028.556		2.123.027

Fastigheten Drakens taxeringsvärde år 2013:

Markvärde	7.600.000
Byggnadsvärde	9.000.000
Lokaler	180.000
Totalt	16.780.000

Ställda panter:
Pantbrev/fastighetsinteckning 655.000

Bostadsrättsföreningen Draken 14
Org.nr 716419-2192

RESULTATRÄKNING	**130101-131231**	**120101-121231**
INTÄKTER		
Medlemsavgifter	439.296	428.826
Hyresintäkt	1.934	0
Skattepliktig ränta fr. räntefond	36.471	
./. ack.bokförd ränteintäkt	- 33.723	
Värdeförändring, värdepapper	0	7.733
Övriga ränteintäkter	60	89
SUMMA	444.038	436.648
KOSTNADER		
El	35.007	40.411
Vatten	21.152	21.517
Uppvärmning	133.742	149.444
Renhållning	17.528	16.227
Städning	22.456	21.804
Värmekabel/snörasskydd	3.625	3.625
Trädgård	1.850	0
Reparationer och underhåll	116.409	42.160
Försäkringar	32.265	27.505
Kontroll och besiktning	7.274	7.326
Securitas fastighetsjour	1.850	1.784
Administration	38.602	46.045
Föreningsavgifter	8.808	8.771
Kabel TV	2.658	2.645
Bankkostnader	3.528	3.481
Övriga kostnader	0	1.137
Räntekostnad lån	9.648	13.014
Avsättning till fond	5.100	5.100
Avskrivning byggnadsinventarier	31.991	31.991
Skattekostnad ränteintäkt	8.023	0
Fastighetsavgift/skatt	19.950	21.675
	521.466	465.662
Årets resultat (förluster)	./. 77.428	./. 29.014
SUMMA	444.038	436.648