Bostadsrättsföreningen Skeviksgatan 1-9

Org. Nr. 769606-3135

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Skeviksgatan 1 - 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013, vilket är föreningens tolfte verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet
Östra Ekedal 1:50, Värmdö kommun
Skeviksgatan 1, 3, 5, 7 och 9
134 31 Gustavsberg
www.brfskeviksgatan1-9.se

Styrelse
Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie stämma 2013:

Gabriella Huss	Ordförande
Therese Dackeby	Ledamot
Niklas Skoog	Ledamot
Eva Fredriksson	Ledamot
Marie Strand	Ledamot
Johan Harnesk	Suppleant
Jerry Orrebacken	Suppleant
Marianne Törnkvist	Suppleant

Revisor

Solveig Turunen	ordinarie	Revisionsfirman Solitär
Britt Conte	suppleant	Skarpängs Revision AB

Valberedning
Tessicka Fickendey (sammankallande) och Helene de Flon.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 April 2013.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter och har avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 24 lägenheter är alla 24 upplåtna med bostadsrätt.
5 överlåtelser har skett under året. 5 medlemmar har utträtt ur föreningen och 6 nya medlemmar har inträtt.

Lägenhetsfördelning: 9 st 2 rok, 14 st 1 rok, 1 st 4 rok
Total lägenhetsyta är 1 280m^2 (BOA).

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Fastigheten

Föreningen är medlem i Gustavsbergs vägförening som förvaltar gemensamma tillfartsvägar i området. Föreningens andelstal är 22,50.

Styrelsen har jobbat med att strukturera upp ansvarsområden och ansvariga för de områdena. För att det då ska vara lätt för både styrelsen och övriga medlemmar att få information och veta vart man ska vända sig med frågor och ärenden.

Arbetet fortsätter också med att förbättra och uppdatera vår hemsida.
Även detta för att det ska vara lättare för alla i föreningen att hitta information.
När ny medlem tillträder möter styrelsen personligen medlemmen för att informera om både rättigheter, skyldigheter och samverkan för föreningens medlemmar.

Styrelsen har tagit fram en kravspecifikation för renovering av föreningens alla fönster.
Offertförfrågningar har gått utt till fem olika entreprenörer.
Valet av entreprenör blev Mälardalens fönsterrenovering.
Renoveringen kommer att påbörjas den 5 maj 2014 och beräknas pågå under 2 veckor.
Investeringen bekostas delvis av likvida medel i föreningens kassa och delvis via banklån.
Föreningen bekostar renovering av den yttre delan av fönsterkonstruktionen.
Den inre konstruktionens renovering bekostas av varje berörd medlem.

Styrelsen har pratat med kommunen och slagit fast att det är ok att öppna de igensatta (små) fönster som finns i ettorna, under förutsättningen att det inte medför yttre påverkan på fasaderna och att gällande säkerhetsbestämmelser följs.

Flera installationer av kaminer har skett i några av husen, efter att tydliga rutiner och riktlinjer tagits fram av styrelsen.

Ett antal nya parkeringsplatser har anlagts på föreningens tomter under året. Föreningen har upprättat ett kösystem för p-platser. I nuläget har föreningen ett visst överskott på p-platser till förfogande.

Rören under våra hus har gåtts igenom så att vi vid en eventuell vattenläcka enkelt kan stoppa vattenflödet. Även tillsett att reglagen håller sådan standard och funktion att de inte fryser vid kall väderlek.

Styrelsen har haft som mål att under verksamhetsåret påbörja en utredning som tydliggör vad som ska gälla framöver gällande loft (tillhörande 1:orna på övervåningarna).

Styrelsen har under året arbetat med att utreda störande ljud i ett av husen.
Ej färdigbehandlat vad som orsakar oljud och hur detta ska kunna avledas.

Styrelsen har även börjat titta på vad som bör/måste göras med de stora träd vi har på våra tomter. Detta arbete kommer att återupptas när fönstren i föreningen blivit åtgärdade.

Det har genomförts 2 städhelger under året.

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 3 % i maj 2013, parkeringsavgiften är oförändrad.

Det har inte utgått något styrelsearvode under 2013.

Den stora kostnaden för föreningen kommer att vara fönsterrenoveringen under 2014.

Taxeringsvärden för 2013:

Byggnader	13 200 000
Mark	3 600 000
Summa	**16 800 000**

Den kommunala avgiften uppgick för 2013 till 1 210 kr per lgh. och år.
För föreningens del innebär det en kostnad om 14 520 kr under 2013.
Kommunal avgift för bostäder, för år 2004-2008 efter fastställt värdeår (2003) utgår ej.
För år 2009-2013 utgår halv avgift.
Fr.o.m. år 2014 utgår hel avgift enligt gällande regler.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel, utgörande

balanserad vinst	600 174
reservering till yttre fond	-50 400
summa	549 774
och årets resultat	207 742
summa	**757 516**

balanseras i ny räkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med noter.

allabrf.se

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
FÖRENINGENS INTÄKTER	NOT 1		
Intäkter		1 038 490	1 019 850
		1 038 490	**1 019 850**
FÖRENINGENS KOSTNADER	NOT 2		
Driftskostnader		-555 959	-515 122
Personalkostnader		0	0
Kommunal avgift		-14 520	-16 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	NOT 4	-27 344	-25 000
		-597 823	**-556 502**
FÖRENINGENS RESULTAT		**440 667**	**463 348**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER	NOT 3		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 531	9 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 456	-244 728
		-232 925	**-235 568**
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT		**207 742**	**227 780**
ÅRETS RESULTAT		**207 742**	**227 780**

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2013	2012
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4		
Byggnader och mark		27 116 837	27 097 306
		27 116 837	**27 097 306**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**27 116 837**	**27 097 306**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6	51 444	56 142
		51 444	**56 142**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		805 447	603 976
		805 447	**603 976**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**856 891**	**660 118**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 973 728**	**27 757 424**

allabrf.se

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2013	2012
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	NOT 5		
Insatser		19 433 000	19 433 000
Upplåtelseavgifter		553 000	553 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll	NOT 5	363 669	313 269
		20 349 669	**20 299 269**
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		549 774	372 394
Årets resultat		207 742	227 780
		757 516	**600 174**
SUMMA EGET KAPITAL		**21 107 185**	**20 899 443**
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7		
Skulder till kreditinstitut		6 725 250	6 725 250
		6 725 250	**6 725 250**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		5 051	0
Skatteskulder		17 831	31 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	118 411	100 746
		141 293	**132 731**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**27 973 728**	**27 757 424**
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		11 500 000	11 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

Bokföringsnämndens rekommendation avseende den yttre reparationsfonden har tillämpats.

Avskrivningen av byggnaderna sker progressivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden. Byggnaderna skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod på 100 år Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark.

	2013	**2012**
Byggnad	0,14%	0,14%
Markanläggningar	5%	-

NOT 1
RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	1 019 940	999 900
Övrigt	18 550	19 950
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	**1 038 490**	**1 019 850**

NOT 2
RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning		
Trädgård	596	906
Serviceavtal	8 591	4 140
	9 187	**5 046**
Reparationer, underhåll		
Övrigt underhåll	12 572	0
Övriga Reparationer	15 151	0
	27 723	**0**
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	23 252	16 577
Värme	202 306	197 108
Vatten	101 515	101 241
Sophämtning	32 989	33 309
Grovsopor	5 747	3 995
	365 809	**352 230**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	35 170	34 162
Gustavsbergs Vägförvaltning	20 250	20 250
Kabel-TV	28 860	28 028
Hyreskostnad p-platser	3 500	7 000
Förbrukningsinventarier	0	7 600
	87 780	**97 040**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele-Internet	299	0
Revisionsarvode (extern revisor)	12 000	12 625
Konsultarvoden	4 652	0
Förvaltningsarvode	35 732	35 312
Administration	9 359	8 523
Övriga driftskostnader	3 418	4 346
	65 460	**60 806**
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	**555 959**	**515 122**

allabrf.se

Forts. Not 2	2013	2012
PERSONALKOSTNADER		
Styrelsearvode		
Styrelsen	0	0
Sociala kostnader	0	0
	0	**0**
SUMMA PERSONALKOSTNADER	**0**	**0**

AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	25 000	25 000
Markanläggningar	2 344	0
	27 344	**25 000**

NOT 3		
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter och likn resultatposter	5 531	8 651
Räntebidrag	0	509
	5 531	**9 160**
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	238 211	244 551
Övriga räntekostnader	245	177
	238 456	**244 728**

NOT 4	**2013**	**2012**
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
BYGGNADER, MARK OCH INVENTARIER		
Byggnad		
Vid årets början	18 302 814	18 302 814
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**18 302 814**	**18 302 814**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-225 000	-200 000
Årets avskrivning enligt plan	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	**-250 000**	**-225 000**
MARKANLÄGGNINGAR		
Ackumulerade Anskaffningsvärden		
Vid Årets Början	0	0
Nyanskaffningar	46 875	0
Utgående Anskaffningsvärde	**46 875**	**0**
Ackumulerad Avskrivning enligt Plan		
Vid Årets Början	0	0
Årets Avskrivning enligt plan	-2 344	0
Utgående Ackumulerad avskrivning enligt plan	**-2 344**	**0**
Mark		
Beräknad anskaffningskostnad mark	9 019 492	9 019 492
	9 019 492	**9 019 492**
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	**27 116 837**	**27 097 306**
TAXERINGSVÄRDEN		
Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	10 800 000
Taxeringsvärde mark	3 600 000	2 250 000
	16 800 000	**13 050 000**
Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	16 800 000	13 050 000

NOT 5
EGET KAPITAL
INSATSER, REPARATIONSFOND, RESULTAT
Reservering till reparationsfonden sker med 0,3% av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar.

	Insatser	Upplåtelseavgift	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	19 433 000	553 000	313 269	372 394	227 780	20 899 443
Vinstdisposition				227 780	- 227 780	0
Justering anskaffningskostnad						0
Reservering till yttre fond			50 400	- 50 400		0
Årets förändring						0
Årets resultat					207 742	207 742
	19 433 000	**553 000**	**363 669**	**549 774**	**207 742**	**21 107 185**
Summa eget kapital						**21 107 185**

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER UPPLUPNA INTÄKTER	2013	2012	UPPLUPNA KOSTNADER FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2013	2012
Förvaltningsarvode	8 933	8 933	Förutbetalda avgifter	77 657	59 723
Försäkring	29 822	32 459	Fjärrvärme	20 894	23 771
Kabel-TV	7 373	7 215	El	1 744	1 700
Årsavtal Jourservice	4 485	4 305	Räntekostnader	5 116	2 052
P-platser	0	2 200	Revisionsarvode	13 000	13 500
Intäktsräntor	831	1 030			
	51 444	**56 142**		**118 411**	**100 746**

NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare		Snittränta 2013	Belopp 2013	Belopp 2012	Villkors-ändringsdag
SEB Lånenr.22629794	c:a	3,62%	3 065 250	3 065 250	3 mån
SEB Lånenr.22629913	c:a	3,48%	3 660 000	3 660 000	3 mån
Summa skulder till kreditinstitut			**6 725 250**	**6 725 250**	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			0	0	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			6 725 250	6 725 250	
Avgår kortfristig del av låneskuld			0	0	
			6 725 250	**6 725 250**	

Bostadsrättsföreningen Skeviksgatan 1 - 9
Org nr 769606-3135

Gustavsberg 2014 -05- 13

Gabriella Huss **Therese Dackeby** **Niklas Skoog**

Eva Fredriksson **Marie Strand**

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2014 - 05 - 19

Solveig Turunen
Godkänd revisor

allabrf.se

Revisionsfirman Solitär

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i **Bostadsrättsföreningen Skeviksgatan 1-9**
Organisationsnummer 719606-3135

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeviksgatan 1-9 för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 fel.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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.

Uttalande
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skeviksgatan 1-9s 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skeviksgatan 1-9 för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, 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 resultat 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 resultat 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande
Jag tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 maj 2014

Solveig Turunen
Godkänd revisor