allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Storskär

716417-7508

Räkenskapsåret

2013

802 923 246

allabrf.se

Brf Storskär
Org.nr 716417-7508

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Storskär får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen hade vid årets slut 56 (40) medlemmar.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-05-25.

Fastighet och lägenhetsfördelning
Föreningens fastighet, Röda Rosen 4 bebyggdes 1936 och är belägen i Stockholms kommun.
Föreningen förvärvade fastigheten 1987-07-01 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 40 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
16 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 312 kvm Total lokalyta: 112 kvm

Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-21 bestått av:

Ordinarie	Björn Blomberg	Ordf.
	Sirkka Thomé	Vicevärd och vice ordf.
	Tord Kjellin	
	Jens Andersson	
	Lars Samuelsson	
Suppleanter	Anna Smitt	
	Charlotte Hedqvist	
Revisorer		
Ordinarie	Doris Åhlund	
Valberedning	Harriet Kristensson	Sammankallande
	Jutta Askergren	

302 923 248

allabrf.se

Not 5 Avskrivningar

	2013	**2012**
Byggnad	180 269	180 269
Installation	12 500	0
	192 769	**180 269**

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	**2012**
Ränteintäkter	6 069	16 942
Överskatteränta ej skattepliktig	20	547
	6 089	**17 489**

Not 7 Byggnader

	2013-12-31	**2012-12-31**
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 009 757	9 840 741
Nyanskaffningar		1 169 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 009 757**	**11 009 757**
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 458 003	-2 277 734
Årets avskrivningar enligt plan	-180 269	-180 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 638 272**	**-2 458 003**
Utgående redovisat värde	**8 371 485**	**8 551 754**
Taxeringsvärden byggnader	22 581 000	18 588 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	26 000 000
	53 581 000	**44 588 000**

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	**2012-12-31**
Inköp Indragning Fiber	125 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**125 000**	**0**
Årets avskrivningar	-12 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 500**	**0**
Utgående redovisat värde	**112 500**	**0**

302 923 248

allabrf.se

Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	0	0
Avräkning skattekonto	3 571	3 551
	3 571	**3 551**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	27 471	26 163
Förutbetald kabel-tv	13 757	13 462
Förutbetalda arvoden ISS	19 084	18 546
	60 312	**58 171**

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 514 450	1 400 919	948 940	-324 009	-360 364
Disposition av föregående års resultat:			400 000	-112 346	360 364
Årets resultat					-469 165
Belopp vid årets utgång	**10 514 450**	**1 400 919**	**1 348 940**	**-436 355**	**-469 165**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	7 584	0
Förskottsbetalda hyror/avg	67 245	34 557
Upplupna driftskostnader	4 989	0
Upplupna renhållningskostnader	5 400	0
Upplupna uppvärmningskostnader	57 498	73 646
Upplupna elavgifter	3 952	6 000
Upplupna reparationer och underhåll	139 032	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 501	13 194
	355 201	**127 397**

allabrf.se

Stockholm den 16 maj 2014

Björn Blomberg

Sirkka Thomé

Tord Kjellin

Lars Samuelsson

Jens Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Doris Åhlund
Revisor

allabrf.se

allabrf.se

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning
Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.
Ordförande för föreningen har varit Björn Blomberg.
Vicevärd för föreningen har varit Sirkka Thomé.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen och pantsättningar hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.
Fastighetsstädningen utförs av Anders Lindberg Städ Service AB.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Fastighetens tekniska status och genomförda arbeten under 2013
Styrelsen följer en underhållsplan som omfattar långsiktigt, periodiskt underhåll av fastigheten. Underhållsplan uppdateras regelbundet.

Ny entrédörr
Ny entrédörr i ek är som bekant redan på plats. I samband med detta byttes även dörrautomatiken till en tystare och modernare variant. Det nya entrepartiet är utformat för att överensstämma med originalformspråket kring Tessinparken. Dessutom är dörren tätare och därmed energisnålare.
Målaren har varit här och gjort en uppfräschning av vår entré samt bytt ut den gamla hissmattan till en ny och fräschare.

Dränering
Det planerade dräneringsarbetet visare sig vara en betydligt större utmaning än tänkt. Själva arbetet med uttorkning av fasaden och montering av isodränskivor gick enligt utsatt tidsplan. Dessvärre visade det sig att både vatten, gas och avloppsledningarna till huset var kraftigt eroderade och allt behövde bytas ut. Utan att gå in på några detaljer, kan vi konstatera att detta tog mycket tid och kraft att få ordning på. Nu är huset emellertid utrustat med renoverat gasledningsrör och helt nya färskvatten och avloppsrör till fastigheten. Arbetet med återställning av tomt med buskar och gräs skall vara avslutad under vår/sommar 2014.

Fiber och Internet
Fastigheten, och alla lägenheter är nu utrustade med ett fibernät. Installationsarbete utfördes i december 2013 med minsta möjliga åverkan i lägenheter och trapphuset. BRF Storskär har också upphandlat Internet kapacitet till alla lägenheter. Internet med 100Mbit/s hastighet ingår för alla i månadsavgiften. Idag är kommunikationsoperatören Ownit ansluten till fastighetens fibernät. Via dem kan vi som boende nyttja alla kommunikationstjänster som Internet, TV och Telefoni. Mer om dessa tjänster och finns att läsa på Ownits hemsida http://www.ownit.se/.

Nytt städavtal
Ett nytt avtal gällande städning har förhandlats. Det nya städbolaget, Anders Lindberg Städ Service AB

302 923 248

allabrf.se

började den 1 augusti. Städskrubben har gjorts om till ett mer ändamålsenligt städskåp för förvaring av städutrustning och rengöringsmedel. Syftet med nytt städbolag och nytt avtal var att förbättra kvalitet på städjobbet.

Röjning av vind
Röjning av skräp och allmän bråte som funnits i korridorer på vinden har genomförts. Allt bråte kan medföra brandfara eller hinder.

Ekonomi

Avsättning till yttre reparationsfond
Föreslagen avsättning till yttre reparationsfond om 600 000 kronor är i enlighet med föreningens stadgar samt ianspråktagandet av yttre reparationsfond om 196 533 kronor är hänförlig till byte av entredörr.
Föreningens yttre reparationsfond är efter föreslagen avsättning och ianspråkstagande1 752 407 kronor.

Lån
Föreningen har per utgången av 2013 en skuld till SEB på totalt 970 000 kronor som löper med fast ränta på 3.04% per år fram till 2018-01-28. Behov för ytterligare lån för att täcka utgifter för pågående och planerat underhåll förväntas hamna under 500 000 kronor för helåret 2014. Totalbeloppet kommer då att stanna under tidigare budgeterad nivå på totalt 2 000 000 kronor.

Ränteintäkter
Ränteintäkter för perioden är 6 089 kronor medan räntekostnader uppgår till 29 008 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt
Fastigheten har åsatts värdeår 1936.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Årets resultat
Årets resultat är -469 165 kronor. Det negativa resultatet förklaras främst av underhållsarbete av byggnad/mark som utförts under perioden. Ökade intäkter jämfört med föregående perioden påverkar resultatet positivt men kompenserar inte fullt ut för ökade kostnader för reparationer och underhåll.
Föreningens fond för yttre underhåll är 1 348 940 kronor.
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

302 923 248

allabrf.se

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-436 355
årets förlust	-469 165
	-905 520

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	-600 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	196 533
i ny räkning överföres	-502 053
	-905 520

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 217 546	1 001 700
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-366 402	-168 250
Driftskostnader	3	-911 848	-914 988
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-192 772	-115 986
Avskrivningar	5	-192 769	-180 269
Resultat före finansiella poster		**-446 246**	**-377 793**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 089	17 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 008	-60
Resultat efter finansiella poster		**-469 165**	**-360 364**
Resultat före skatt		**-469 165**	**-360 364**
Årets resultat		**-469 165**	**-360 364**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	8 371 485	8 551 754
Mark		3 867 500	3 867 500
Pågående om- och tillbyggnader		574 763	0
Maskiner och inventarier	8	112 500	0
		12 926 248	**12 419 254**
Summa anläggningstillgångar		**12 926 248**	**12 419 254**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		60	0
Kundfordringar		0	25 326
Övriga fordringar	9	3 571	3 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	60 312	58 171
		63 943	**87 048**
Kassa och bank			
Kassa och bank		751 586	247 369
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		74 979	278 321
		826 565	**525 690**
Summa omsättningstillgångar		**890 508**	**612 738**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 816 756**	**13 031 992**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 514 450	10 514 450
Upplåtelseavgifter		1 400 919	1 400 919
Yttre reparationsfond		1 348 940	948 940
		13 264 309	**12 864 309**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-436 355	324 009
Årets resultat		-469 165	-360 364
		-905 520	**-36 355**
Summa eget kapital		**12 358 789**	**12 827 954**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		970 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		129 354	76 641
Skatteskulder		3 412	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	355 201	127 397
Summa kortfristiga skulder		**487 967**	**204 038**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 816 756**	**13 031 992**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		3 547 000	3 547 000
		3 547 000	**3 547 000**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.
Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Linjär avskrivningsmetod används.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Om och tillbyggnader	50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.
Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav
Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.
Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.
Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.
Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

allabrf.se

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hyresintäkter lokaler	109 044	109 044
Hyresintäkter övriga objekt	2 400	3 200
Fastighetsskatt	5 862	5 880
Årsavgifter bostäder	1 080 677	882 176
Rabatter	0	0
Ersättningar och intäkter	19 563	1 400
	1 217 546	**1 001 700**

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	78 370	146 140
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	288 033	22 110
	366 403	**168 250**

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	97 088	92 952
Sotning	0	0
Besiktning/serviceavtal	7 086	5 316
Yttre skötsel/snöröjning	40 780	56 654
Fastighetsel	45 040	46 968
Uppvärmning	432 812	434 722
Vatten	39 863	37 191
Sophämtning	32 163	32 771
Container/grovsopor	13 117	22 947
Fastighetsförsäkring	26 163	24 917
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	35 555
Kabel-TV och internet	111 764	52 296
Arvode teknisk förvaltning	0	3 050
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	54 210	60 480
Övriga driftkostnader	11 762	9 169
	911 848	**914 988**

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	28 927	15 175
Styrelse- och mötesarvoden	42 000	35 500
Revisionsarvode	2 000	1 500
Sociala avgifter	12 568	10 212
Förvaltningsarvode	75 798	73 874
Övriga externa tjänster	6 153	5 051
Bef förluster andra kundford	0	-25 326
Konst förluster andra kundford	25 326	0
	192 772	**115 986**

302 923 248