

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fornminnet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ULVSKOGEN 2	2009	Stockholm
ULVSKOGEN 3	2009	Stockholm
FÄLTMARSKALKEN 2	2009	Stockholm
BERGSUDDEN 12	2009	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Allians.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1910 - 1914 och består av 4 flerbostadshus.

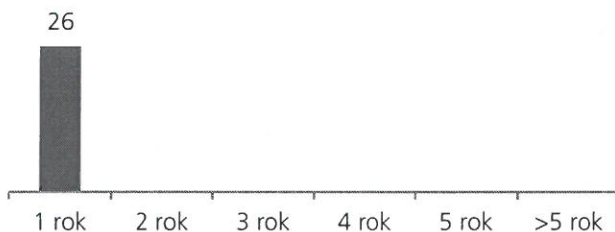
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 109 m², varav 1 109 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



AN SS
IH
Dw

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2012	Renovering och målning av fönster på Fälmarskalksvägen 24 A
Fasadmålning och viss renovering	2011	
Badrumsrenovering	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2014	Obligatorisk ventilationskontroll
Föreningen planerar eventuellt iordningställande av ny tvättstuga på Smedjevägen 2	2014	Planerat att eventuellt utföras under året.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Rondering och jour	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 23 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Erik Magnus Ketil von Melsted	Ledamot
Irene Hannele Hyvärinen	Ledamot
Carl Erik Daniel Widman	Ledamot
Eva Stina Tullia Stigell	Ledamot
Annika Birgitta Nelson	Ledamot

Lina Emilia Sundell Gustafsson Suppleant Har flyttat hösten 2013

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Stina Tullia Stigell, Annika Birgitta Nelson, Carl Erik Daniel Widman, Erik Magnus Ketil von Melsted och Lina Emilia Sundell Gustafsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margaretha Morén Ordinarie Extern Auktoriserad Revisor, BDO Mälardalen AB

Valberedning

Erla Lorentzon
Marie Olofsson
Marie Unéus Sammankallande

AN SS
IH illon
An

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15.
Extra föreningsstämma hölls 2013-01-29, med anledning av fyllnadsval.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

lordningställande av cykelförråd i del av miljöstugan.

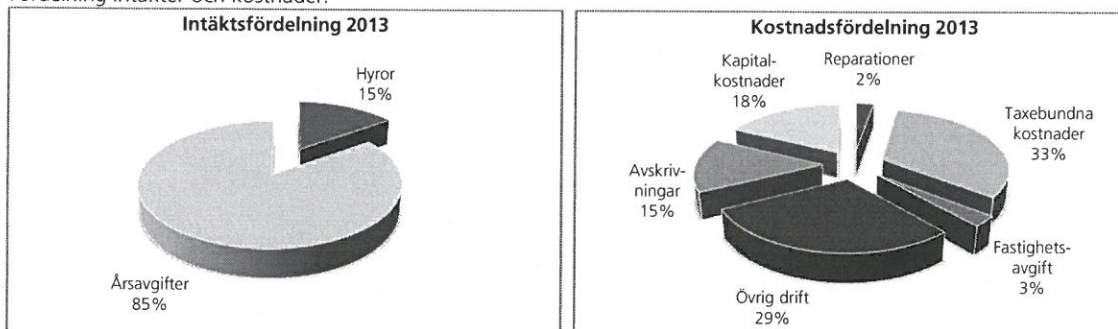
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, skall utföras 2014

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 3,50 %.
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 3,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 109 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	926	886	852	810
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 142	1 097	1 133	1 059
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 533	6 597	6 645	6 645
Elkostnad/m ² totalyta	104	92	87	94
Värmekostnad/m ² totalyta	134	136	124	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	41	37	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	175	211	205	206

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-67 877
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 194 250
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-52 632
summa ansamlad förlust	-1 314 759

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 314 759**

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

AN SS
IH
AW

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 015 785	972 488
Övriga rörelseintäkter		67	2 264
		1 015 852	974 752
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-52 067	-60 412
Reparationer		-28 400	-22 557
Periodiskt underhåll		0	-89 844
Taxebundna kostnader		-356 803	-348 626
Övriga driftskostnader		-122 243	-112 110
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-31 460	-35 490
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-90 040	-68 064
Personalkostnader		-50 519	-42 973
Avskrivningar		-159 390	-159 390
		-890 922	-939 467
RÖRELSERESULTAT		124 931	35 285
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 025	734
Räntekostnader		-193 833	-233 982
		-192 808	-233 248
ÅRETS RESULTAT		-67 877	-197 963

AN SS
IH vhl
BN

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	21 405 304	21 564 694
	<u>21 405 304</u>	<u>21 564 694</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 405 304	21 564 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 708
Övriga fordringar	67 013	65 041
Förutbetalda kostnader Not 4	70 807	66 531
	<u>137 820</u>	<u>134 280</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	968	968
SBC klientmedel i SHB	525 820	511 660
	<u>526 788</u>	<u>512 628</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	664 608	646 908
SUMMA TILLGÅNGAR	22 069 913	22 211 602

AN SS
IH JH
DN

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 964 809	16 964 809
Upplåtelseavgifter		8 720	8 720
Fond för yttre underhåll	Not 6	52 632	46 296
		17 026 161	17 019 825
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 246 882	-1 042 583
Årets resultat		-67 877	-197 963
		-1 314 760	-1 240 546
SUMMA EGET KAPITAL		15 711 401	15 779 279
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	6 035 000	6 095 000
		6 035 000	6 095 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	60 000	60 000
Leverantörsskulder		47 156	55 928
Skatteskulder		66 950	69 342
Övriga kortfristiga skulder		2 050	3 875
Upplupna kostnader	Not 8	80 687	95 993
Förutbetalda avgifter och hyror		66 668	52 185
		323 511	337 323
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 069 913	22 211 602
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	6 200 000	6 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AN SS
IH
BN

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,40%	0,40%
Värme/kylanläggning	3,33%	3,33%
Stambyte	2,00%	2,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	863 854	826 639
Hysesintäkter	151 931	145 849
	1 015 785	972 488

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	32 190	28 675
Fastighetsskötsel beställning	3 189	7 763
Snöröjning/sandning	3 315	4 080
Bevakning	5 944	0
Gård	0	7 451
Serviceavtal	4 680	4 680
Förbrukningsmateriel	1 792	3 035
Störningsjour och larm	0	3 044
Fordon	956	1 684
	52 067	60 412

AN SS
IH
RW

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	2 244	5 043
Entré/trapphus	0	999
Lås	2 468	2 898
VVS	11 158	13 617
Värmeanläggning/undercentral	3 959	0
Ventilation	2 313	0
Elinstallationer	4 633	0
Bredband	1 625	0
	28 400	22 557
Periodiskt underhåll		
Stambyte	0	8 000
Fönster	0	81 844
	0	89 844
Taxebundna kostnader		
El	115 728	101 621
Värme	149 099	150 324
Vatten	45 166	45 233
Sophämtning/renhållning	46 810	49 763
Grovsopor	0	1 685
	356 803	348 626
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 216	36 510
Tomträttsavgäld	70 100	59 700
Kabel-TV	6 747	6 720
Bredband	9 180	9 180
	122 243	112 110
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 460	35 490
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	18 125	7 000
Föreningskostnader	2 040	1 408
Fritids och Trivselkostnader	975	2 856
Förvaltningsarvode	54 364	43 110
Förvaltningsarvoden övriga	6 719	4 938
Administration	3 547	4 482
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 270	4 270
	90 040	68 064
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	31 200	31 200
Löner	7 800	1 500
Sociala kostnader	11 519	10 273
	50 519	42 973

AN SS
IH *iluk*
BW

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 964 809	0	0	16 964 809
Upplåtelseavgifter	8 720	0	0	8 720
Fond för yttre underhåll	52 632	52 632	-46 296	46 296
Summa bundet eget kapital	17 026 161	52 632	-46 296	17 019 825
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 246 882	-52 632	-151 667	-1 042 583
Årets resultat	-67 877	-67 877	197 963	-197 963
Summa ansamlad förlust	-1 314 760	-120 509	46 296	-1 240 546
Summa eget kapital	15 711 401	-67 877	0	15 779 279

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	46 296	20 151
Reservering enligt stadgar	52 632	46 296
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 296	-20 151
Vid årets slut	52 632	46 296

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

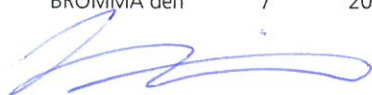
	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,800 %	2 995 000	3 055 000	Rörligt
SBAB	2,870 %	3 100 000	3 100 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		6 095 000	6 155 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-60 000	
		6 035 000	6 095 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 795 000 kr.

AN SS
IH
BW

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	5 354	1 867
Värme	14 822	20 994
Sophämtning	2 249	2 117
Extern revisor	12 000	28 000
Arvoden	19 750	16 150
Sociala avgifter	6 205	5 074
Ränta	14 062	19 196
Fastighetskötsel	0	2 595
VVS	6 245	0
	<u>80 687</u>	<u>95 993</u>

BROMMA den / 2014



Irene Hannele Hyvärinen
Ledamot



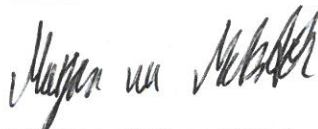
Annika Birgitta Nelson
Ledamot



Eva Stina Tullia Stigell
Ledamot



Carl Erik Daniel Widman
Ledamot



Erik Magnus Ketil von Melsted
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Margaretha Morén
Extern revisor

AN SS
IA
DW