

Årsredovisning för

Brf Putshyveln 2

769603-5984

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31



ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Putshyveln 2

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Tina Löwenhielm	ordförande
Hannah Engqvist	kassör
Kim Bergqvist	sekreterare
Pontus Nilsson	ledamot
Emma Haversten	ledamot
Jonas Ringblom	suppleant
Jonas Brattmyhr	suppleant
Daniel Söderman	suppleant

Revisor

Börje Kraftt,
Add&Subtract Revision AB

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen innehar tomträtten för Stockholm Farsta Putshyveln 2. Fastighetens taxeringsvärde är 30 600 000 kr, varav byggnader utgör 21 800 000 kr. Föreningen har 38 lägenheter varav 36 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. Därutöver har 2 bostadsrätter bytt ägare. Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningsfrågor

13 protokollförda möten har hållits under året, därutöver ett konstituerande styrelsemöte efter den ordinarie föreningsstämman. Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013. Under året har även två extrastämmor hållits; 11 februari och 16 april avseende ändring av andelstal. Slutlig omröstning gjordes vid årsstämman, vilket innebar att andelstalen från och med 1 januari 2014 justeras i enlighet med styrelsen förslag. Styrelsen har genom två nyhetsbrev skickat ut information till medlemmarna om vad som händer i föreningen. Två städdagar har hållits för vår- och höststädning av föreningens gård och gemensamma utrymmen. Under sommaren färdigställdes en ny uteplats med nya utemöbler och trädgårdsförrådet har rustats upp med bl.a. hängare för redskap. Fast Dry Systems har under året åtgärdat fuktskadan i lägenhet 37. I samband med renovering av Lgh 37 gjordes även en relining (rörinfodring) i fastigheten på Bordsvägen 29-31, eftersom stammarna under fastigheten inte åtgärdades vid stambytet 1998. Vattenlåset som tidigare satt i lgh 37 flyttades till utsidan. Toaletten i port 33 har gjorts om till förråd och styrelsen har beslutat att hyra ut det till Rikard Ulmestedt (lgh 14).



Brf. Putshyveln 2

Förändringar i styrelsen

Vid föreningsstämman valdes Tina Löwenhielm till ordförande och Hannah Engqvist till kassör på ett år. Kim Bergqvist fortsatte sin mandatperiod som sekreterare och Pontus Nilsson som ledamot på 2 år. Emma Haversten invaldes som ledamot på 2 år och Jonas Brattmyhr som suppleant på 1 år. Jonas Ringblom och Daniel Söderman invaldes som suppleanter på 2 år. Ulla Friborg, Rikard Ulmestedt och Roger Lundgren avgick som suppleanter.

Personal och ekonomisk förvaltning

Föreningen har inte haft någon personal anställd under året. Arvode till styrelsens medlemmar har utgått med 44 500 kronor exklusive arbetsgivaravgifter. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Besiktning av fastigheten och årets utförda underhåll

Vid besiktning av fastigheten den 3 juni har inga iakttagelser gjorts som föranleder större reparationer. Det har dock sedan en tid tillbaka uppmärksammats att fastigheternas skorstenar bör plåtläggas, vilket åtgärdades på fastigheten på Bordsvägen 33 i slutet av 2013 och beräknas åtgärdas även på fastigheten på Bordsvägen 29-31 i början av 2014. Styrelsen föreslår att kostnaden för denna åtgärd om 62 500 kr lyfts från den yttre reparationsfonden.

Ekonomi

I likhet med föregående år gör föreningen ett negativt resultat (- 85 111 kr). Det negativa resultatet beror främst på höga uppvärmningskostnader och oförändrade månadsavgifter. Styrelsen beslutade därför i slutet av 2013 att höja månadsavgifterna med 2,8 procent fr.o.m. 1 januari 2014. Styrelsen har börjat se över alternativ för att sänka värmekostnaderna.

Lånet om 3 000 000 kr, som belöpte med en ränta om 4,19 %, gick ut i juni 2013 och bands då om på 4 år med en ränta om 3,03 %. Efter amortering uppgick lånet vid årsskiftet till 2 987 500 kr. Styrelsen har tagit hjälp av företaget Räntekollen för att sänka räntan på föreningens lån.

Övriga lån är kvar som föregående år:

4 974 998 kr med 5,09 % ränta till 2017
3 401 608 kr med 4,45 % ränta till 2014
3 000 000 kr med 2,33 % rörlig ränta

I föreningens korta räntefond finns 750 000 kronor för att ha som buffert.

Enligt Brf Putshyveln 2:s stadgar 37§ ska 0,3% av fastighetens taxeringsvärde avsättas till yttre reparationsfond ($0,003 \times 30\,600\,000 = 91\,800$ kr).

Brf. Putshyveln 2

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till överföring till fond för yttre underhåll enligt nedan baseras på föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	-	1 283 322
Årets resultat	-	<u>85 111</u>
	-	1 368 433

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll, 2013		91 800
Uttag ur fond för yttre underhåll	-	62 500
Balanseras i ny räkning	-	<u>1 397 733</u>
	-	1 368 433

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>
Nettoomsättning	1	1 757 423	1 755 616
		<u>1 757 423</u>	<u>1 755 616</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 062 881	-998 426
Avskrivningar		-185 977	-194 058
Rörelseresultat		<u>508 565</u>	<u>563 132</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 632	1 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-595 308	-647 991
Resultat efter finansiella poster		<u>-85 111</u>	<u>-82 950</u>
Resultat före skatt		<u>-85 111</u>	<u>-82 950</u>
Arets resultat		<u>-85 111</u>	<u>-82 950</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	5	27 615 037	27 801 014
Maskiner och inventarier	6	-	-
		<u>27 615 037</u>	<u>27 801 014</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 615 037</u>	<u>27 801 014</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	52 151	49 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 004 073	325 814
		<u>1 056 224</u>	<u>375 509</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	9	750 000	750 000
<i>Kassa och bank</i>	10	760 304	1 380 301
Summa omsättningstillgångar		<u>2 566 528</u>	<u>2 505 810</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 181 565</u>	<u>30 306 824</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 056 318	11 056 318
Upplåtelseavgift		4 674 685	4 674 685
Fond för yttre underhåll		1 021 037	935 237
		<u>16 752 040</u>	<u>16 666 240</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 283 322	-1 114 572
Årets resultat		-85 111	-82 950
		<u>-1 368 433</u>	<u>-1 197 522</u>
Summa eget kapital		<u>15 383 607</u>	<u>15 468 718</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 361 606	14 376 606
		<u>14 361 606</u>	<u>14 376 606</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		54 395	61 152
Skatteskulder	13	97 850	101 346
Övriga skulder	14	25 557	26 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	258 550	272 224
		<u>436 352</u>	<u>461 500</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 181 565</u>	<u>30 306 824</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panten för fastighetslån	20 000 000	20 000 000
Summa	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent tillämpas :

Anläggningstillgångar	%
-Byggnad, från och med år 2000	0,5%
-Maskiner och inventarier	5-20%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar med 0,3% på taxeringsvärdet efter att beslut tagits på föreningsstämman. Fonden redovisas sedan efter Bokföringsnämndens allmänna råd under bundet eget kapital.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars räntetäckter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 610 124	1 613 700
Hyror	137 736	137 736
Övriga intäkter	9 563	4 180
Summa	1 757 423	1 755 616

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsavgift bostäder	45 980	51 870
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	31 322	31 990
Trädgård & snöskottning	5 259	6 500
Reparationer	52 700	68 049
Skorstenar	62 500	-
EI	52 852	45 122
Uppvärmning	404 302	402 796
Vatten	47 495	48 144
Sophämning	29 710	34 054
Försäkringspremier	24 861	21 307
Självrisk	-	8 500
Tomträttsavgäld	121 000	121 000
Övriga fastighetskostnader	8 138	6 235
Kabel TV	10 186	10 153
Telefon & porto	1 580	1 543
Styrelsearvoden	44 500	46 140
Sociala avgifter styrelsearvoden	12 210	12 626
Revisionsarvoden	16 375	16 000
Förvaltningsarvode	58 876	56 849
Övr externa tjänster	33 035	9 548
Summa	1 062 881	998 426

Anställda, föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 570	1 909
Ränteintäkter skattefria	62	-
Summa	1 632	1 909

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	594 392	647 861
Övriga räntekostnader	916	130
Summa	595 308	647 991

Not 5 Byggnader och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Ingående anskaffningsvärde	25 966 368	25 966 368
-Lagfart, pantbrev	410 415	410 415
-Dräneringsarbete, 2002	668 645	668 645
-Värmecentral, 2010	257 500	257 500
-Nya Portar, 2010	250 000	250 000
-Mark	2 299 574	2 299 574
	<u>29 852 502</u>	<u>29 852 502</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 051 488	-1 865 511
-Årets avskrivning enligt plan	-185 977	-185 977
	<u>-2 237 465</u>	<u>-2 051 488</u>
Bokfört värde vid årets slut	27 615 037	27 801 014
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 800 000	21 000 000
Mark	8 800 000	7 600 000
	<u>30 600 000</u>	<u>28 600 000</u>
Bostäder	30 600 000	28 600 000
Lokaler	-	-
	<u>30 600 000</u>	<u>28 600 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Miljöskåp, 2003, 10%	20 806	20 806
-Tvättmaskin, 2001, 20% , helt avskriven	43 825	43 825
-Torkskåp, 2003, 20% , helt avskriven	24 525	24 525
-Tvättmaskin, 2008, 20%	29 975	29 975
	<u>119 131</u>	<u>119 131</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-119 131	-111 050
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-	-8 081
	<u>-119 131</u>	<u>-119 131</u>
Bokfört värde vid årets slut	-	-

Not 7 Övriga fordringar

	2013	2012
Skattekonto	52 151	49 695
	52 151	49 695

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	23 086	20 244
Tomträttsavgäld	30 250	30 250
Funktionskontroll fjärrvärme	5 455	5 241
Förskottsbet. vatten	4 086	-
Fuktskada	941 196	270 079
	1 004 073	325 814

Not 9 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Redovisat värde
SHB SSF Swedish short term assets/lux ränta	750 000	750 000
	750 000	750 000

(ansk.värde : 750 000

(andelar : 6 299.7494

(markn.värde : 902 124:11)

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	2 611	2 611
Handelsbanken	673 684	396 746
Avräkningskonto Fastighetsägarna	84 009	980 944
	760 304	1 380 301

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	11 056 318	4 674 685	935 237	-1 114 572	-82 950	15 468 718
Disposition enligt bolagsstämma			85 800	-168 750	82 950	
Årets resultat					-85 111	-85 111
Belopp vid årets utgång	11 056 318	4 674 685	1 021 037	-1 283 322	-85 111	15 383 607
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			16 752 040	-1 368 433		

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Slutbelopp år 2013	Skuldbelopp år 2012
Stadshypotek	2017-09-01	5,09%	4 974 998	4 974 998
Stadshypotek	2014-03-01	4,45%	3 401 608	3 401 608
Stadshypotek	rörligt	3,03%	2 985 000	3 000 000
Stadshypotek	rörligt	nu 2,33%	3 000 000	3 000 000
			14 361 606	14 376 606

Not 13 Skatteskuld

Beräknad skatteskuld	97 850	101 346
	97 850	101 346

Not 14 Övriga skulder

	2013	2012
Arbetsgivaravgift & skatt på styrelsearvoden	25 557	26 209
Utlägg utbetalat i januari 2013	-	569
	25 557	26 778

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	128 602	130 041
Upplupna utgiftsräntor	44 903	49 931
Upplupen el	8 382	6 371
Upplupen revisionskostnad	17 000	17 000
Städning dec	3 125	3 300
Fjärrvärme december	56 538	65 112
SHB bg-avg	-	469
	258 550	272 224

Underskrifter


Stockholm 2014 - 01-27



Tina Löwenhielm




Hannah Engqvist



Kim Bergqvist

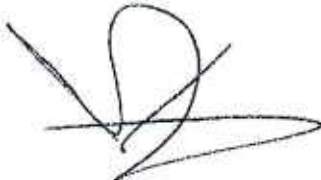


Emma Haversten



Pontus Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014- 01-28



Börje Kraft, Add & Subtract AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Putshyveln 2

Org.nr 769603-5984

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Putshyveln 2 för räkenskapsåret 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för i Brf Putshyveln 2 för räkenskapsåret 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 lagen om ekonomiska föreningar.


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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

STOCKHOLM 2014-04-28



Börje Krafft
Auktoriserad revisor