

Årsredovisning för
Brf Forshagagatan

769623-8315

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forshagagatan får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01 - 2013-12-31, föreningens första år.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Forshagagatan bildades 2011-10-25 och har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms Län.

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

Föreningar har den 28 augusti 2013 förvärvat tomträtten till fastigheten Stockholm Brommö 3 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Stockholm Brommö 3
Adress:	Forshagagatan 4 - 50
Stadsdel:	Farsta
Kommun:	Stockholm
Markareal:	26 586 kvm
Servitut:	Avtalsservitut; Last, Ledning fjärrvärme
Byggår:	1959
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag
Fönster:	3-glas
Tvättstugor:	2 st (utanför 12 och 42)
Förråd:	1 källarförråd per lägenhet
Cyckel-/ barnvagnsrum:	I källaren
Förenings-/Festlokal	f.n. ingen
Uthyrningslägenhet:	f.n. ingen
Kabel-TV:	ComHem
Internet:	ComHem

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Regina Sylwan Illner, Ordförande
Roland Cervin, Vice ordförande
Pakhshan Moradrasoli, Ledamot / Kassör
Evelina Nyysönen, Ledamot / Yttre områden
Catharina Kotala, Ledamot / Sekreterare
Ronnie Beckman, Ledamot / Fastighet och lokaler
Meron Ghebreab, Avgick 2013-09-27

Under året har Meron Ghebreab avgått från styrelsen. Regina Illner trädde in i hans ställe som Ordförande. Fyllnadsval var ej nödvändigt.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningen har under året haft 2 extrastämmor.

Revisor

Vid stämman valdes Margareta Kleberg till revisor på Kleberg Revisiön AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Michael Gerum, Pär Forslund och Eva Andersson.

Lägenheter och lokaler

På fastigheten finns fem byggnader uppförda i tre plan ovan mark.

Byggnaderna, som uppfördes 1959, innehåller 132 stycken bostadslägenheter med balkong och tillhörande förråd, med en snittyta om 79 kvm. Det finns även några mindre lokaler i bottenvåningarna. Stambyte genomfördes 2009-2010 då även badrum och vissa kök renoverades. En friliggande byggnad uppfördes i mitten av 80-talet och inrymmer daghem.

Lägenhetstyp	Antal
2 rum och kök	11
3 rum och kök	109
5 rum och kök	12
Summa	132
Lägenhetsyta (kvm)	10 423
Kontor (kvm)	450
Butik (kvm)	352
Daghem (kvm)	729
Lagerlokal (kvm)	24
Summa	11 978

Den 31 december 2013 har föreningen 102 lägenheten upplåtna med bostadsrätt samt 30 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Två större lokaler, 90 kvm styck, är outhyrda. Föreningen hyr även ut 58 garageplatser och 62 p-platser. (separat kö)

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Valvet Stockholm AB. Samtliga i styrelsen har haft kontakt med förvaltaren, olika personer beroende på uppgift.

Avgifter i föreningen

I månadsavgiften ingår kostnaden för värme och vatten.

Överlåtelseavgift betalas av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet (f.n. 1110 kr).

Pantsättningsavgift betalas av köparen med 1% av prisbasbeloppet (f.n. 444 kr)

Styrelsen har för närvarande inte planerat för avgiftshöjning.

Utförda renoveringar

Stambyte (2010)

Dränering (2010) ej alla hus

Balkonger (2010)

Tak (2010) Ej alla tak

Entréportar (2010)

Planerade renoveringar

Tak och Avlopps rör

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Försäkringsbolaget Trygg Hansa

X

Nyckeltal

	2013	2012
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	443	-
Lån / kvm bostadsrättsyta	9 706	-
Elkostnad / kvm total yta	3	-
Värmekostnad / kvm total yta	86	-
Vattenkostnad / kvm total yta	24	-

Fastighetens taxeringsvärde 2011

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	69 000 000	6 600 000	75 600 000
Mark	41 000 000	1 440 000	42 440 000
Summa	110 000 000	8 040 000	118 040 000

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 760 000
Årets resultat	-605 326
Totalt	-3 365 326

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel behandlas enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll	118 040
Balanseras i ny räkning	-3 483 366
Summa	-3 365 326

Balanserat undeskotte avser den fond för inre underhåll som skapades i samband med föreningens köp av fastigheten.
Fonderade medel gäller endast de lägenheter som uppläts med bostadsrätt i samband med fastighetsköpet.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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	2 732 324	-
Rörelsens intäkter		2 732 324	-
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-233 494	-
Reparationer och underhåll		-352 069	-
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-559 813	-
Fastighetsförsäkring och tomträttsavgäld		-237 129	-
Fastighetsskatt		-82 041	-
Arvoden, ersättning och sociala avgifter		-175 446	-
Övriga förvaltningskostnader		-224 128	-
Rörelsens kostnader		-1 864 120	-
Resultat före av- och nedskrivningar		868 204	-
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-598 005	-
Rörelseresultat		270 199	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 522	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-885 047	-
Resultat efter finansiella poster		-605 326	-
Resultat före skatt		-605 326	-
Årets resultat		-605 326	-

X

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	5		
Byggnader		171 180 721	-
Maskiner och inventarier		1 507 819	-
Summa materiella anläggningstillgångar		172 688 540	-
Summa anläggningstillgångar		172 688 540	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
	6		
Fordran hyror och avgifter		22 855	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		357 273	-
Övriga fordringar		2 846	-
Summa kortfristiga fordringar		382 974	-
Kassa och bank		23 658 537	-
Summa omsättningstillgångar		24 041 511	-
SUMMA TILLGÅNGAR		196 730 051	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		116 028 430	-
Summa bundet eget kapital		116 028 430	-
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad resultat		-2 760 000	-
Årets resultat		-605 326	-
Summa ansamlad förlust		-3 365 326	-
Summa eget kapital		112 663 104	-
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		79 475 000	-
Summa långfristiga skulder		79 475 000	-
Kortfristiga skulder	9		
Inre fond		2 498 251	-
Leverantörsskulder		484 453	-
Övriga kortfristiga skulder		44 115	-
Förutbetalda hyror och avgifter		634 820	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		930 308	-
Summa kortfristiga skulder		4 591 947	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 730 051	-

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	81 475 000	-
	81 475 000	-

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga X

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-605 326	-
Avskrivningar	598 005	-
	-7 321	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 321	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	-382 974	-
Ökning/minskning av kortfr skulder	2 093 696	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 703 401	-
Investeringsverksamheten		
Köpeskilling fastighet	-171 753 170	-
Investeringar i fastigheten	-1 533 375	-
Utbetalning från inre fond	-261 749	-
	-171 844 893	-
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	79 475 000	-
Inbetalda insatser	113 612 635	-
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 415 795	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	195 503 430	-
Årets kassaflöde	23 658 537	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	23 658 537	-

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Byggnaden skrivs av linjärt på 100 år.
Installationer skrivs av linjärt på 20 år.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hysesintäkter bostäder	1 220 726	-
Hysesintäkter lokaler	446 848	-
Hysesintäkter p-platser och garage	170 881	-
Årsavgifter bostäder	853 324	-
Övriga intäkter	40 545	-
	2 732 324	-

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Inköp material	41 702	-
Snöröjning/sandning	17 013	-
Städning/hyrmattor	59 235	-
Besiktningskostnader	3 509	-
Övriga köpta tjänster	112 035	-
	233 494	-

Reparation och underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Reparationer hyresbostäder	4 115	-
Reparationer bostäder bostadsrätt	3 946	-
Reparationer hyreslokaler	8 950	-
Reparationer vitvaror	23 438	-
Reparationer VA/sanitet	6 904	-
Reparationer värme	31 933	-
Reparationer Tv/porttelefon	12 364	-
Reparationer tak	22 382	-
Övriga reparationer	10 814	-
Underhåll övrigt	227 223	-
	352 069	-

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsel	12 918	-
Uppvärmning	345 054	-
Vatten och avlopp	96 731	-
Sophämtning	23 759	-
Grovsopor	49 349	-
Kabel-TV/bredband	32 002	-
	559 813	-

Fastighetsförsäkring och tomträttsavgäld

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförsäkring	48 656	-
Tomträttsavgäld	188 473	-
Summa	237 129	-

Fastighetsskatt

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskatt	82 041	-
	82 041	-

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	133 500	-
Arbetsgivaravgifter	41 946	-
	175 446	-

Övriga förvaltningskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förvaltning, fast avtal	118 052	-
Förvaltning, tillkommande arbete	49 145	-
Revisionskostnad	25 000	-
Övriga förvaltningskostnader	25 071	-
Bankkostnader	417	-
Juridisk konsultation	1 181	-
Övriga externa kostnader	5 262	-
	224 128	-

X

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter bank	9 521	-
Intäktsränta skattekonto	1	-
	<u>9 522</u>	-

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader fastighetslån	885 047	-
	<u>885 047</u>	-

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	171 753 170	572 449	1 %	-572 449	171 180 721
Fibernät	1 533 375	25 556	5%	-25 556	1 507 819
	<u>173 286 545</u>	<u>598 005</u>		<u>-598 005</u>	<u>172 688 540</u>

Not 6 Kortfristiga fordringar

Fordran hyror och avgifter

	2013-12-31	2012-12-31
Fordran hyror och avgifter	22 855	-
	<u>22 855</u>	-

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	93 836	-
Förvaltning	77 327	-
Kabel-TV / Bredband	23 237	-
Web	3 325	-
Förutbetald snöskottning 2014	8 846	-
Upplupen hyresintäkt	45 498	-
Upplupna vidarefaktureringskostnader	105 204	-
	<u>357 273</u>	-

Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga fordringar		
Avräkning skatter/avgifter	1	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 845	-
	<u>2 846</u>	-

X

Not 7 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Erlagda Insatser/upplåtelseavg.	113 612 635	2 415 795			
Inre fond vid ombildning				-2 760 000	
Disposition enl årsstämmobeslut				-	-
Årets resultat					-605 326
Vid årets slut	113 612 635	2 415 795	-	-2 760 000	-605 326

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>2013-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetslån	-15 895 000	-15 895 000	-
Fastighetslån	-15 895 000	-15 895 000	-
Fastighetslån	-15 895 000	-15 895 000	-
Fastighetslån	-15 895 000	-15 895 000	-
Fastighetslån	-15 895 000	-15 895 000	-
	-79 475 000	-79 475 000	-

Lånevillkor

<i>Långivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
Länsförsäkringar	-15 895 000	2,99 %	Rörligt
Länsförsäkringar	-15 895 000	2,99 %	Rörligt
Länsförsäkringar	-15 895 000	2,99 %	Rörligt
Länsförsäkringar	-15 895 000	3,26 %	2016-09-30
Länsförsäkringar	-15 895 000	3,26 %	2016-09-30
	-79 475 000		

Redovisad räntesats gäller per 2013-12-31.

Amortering kommande år

Amortering
-X

Not 9 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Skatteskulder	0	0
Inbetald prel.skatt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Övriga kortfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Momsskuld	44 115	-
	<u>44 115</u>	<u>-</u>

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	426 329	-
Fjärrvärme dec	174 886	-
Elektricitet dec	12 917	-
Vatten och avlopp	96 731	-
Grovsopor dec	23 348	-
Valvet avr. förv Q4	47 091	-
Hyresgästföreningen	1 530	-
Ytterligare lagfartskostnad	18 390	-
Källararmaturer	88 063	-
Dator med skrivare	16 023	-
Revisionsarvode	25 000	-
	<u>930 308</u>	<u>-</u>

X

Underskrifter

Ort och datum *Stockholm 12/5 2014*

R. Illner

Regina Illner
Styrelseordförande

Ronnie Beckman

Ronnie Beckman
Ledamot

Roland Cervin

Roland Cervin
Ledamot

C. Kotala

Catharina Kotala
Ledamot

Fakhshan Moradrasoli

Fakhshan Moradrasoli
Ledamot

Evelina Nyssönen

Evelina Nyssönen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den *15/5 2014*

Margareta Kleberg

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor