

ÅRSREDOVISNING

för

BRF BLÅKLOCKAN I MIDSOMMARKRANSEN

Org. nr. 769621-4282

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att iförekommande fall uthyra komersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt: Medlem som innehar bostadsrätts kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2011-01-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2011-01-17 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Stockholm Blålockan
Församling Hägersten

Föreningens fastighet är belägen med adressen Nioörtsvägen 48 och Johannesbergsgatan 3 i Hägersten.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

Ordinarie:

Sebastian Wedmalm	Ordförande
Helena Berg	Ledamot
Modi Lovenwall	Ledamot
Lillian Ericsson	Ledamot
Kenny Svedenlund	Ledamot

Suppleanter:

Pär Nilsson
Mari Lagerberg
Jonas Hullegaard

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

Ordinarie:

Jonas Hullegaard	Ordförande
Kenny Svedenlund	Ledamot
Lillian Ericsson	Ledamot
Pär Nilsson	Ledamot

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

BoRevision i Sverige AB	
Marcus Noreby	Revisor

Suppleant

Jörgen Götehed

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 28 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 3 st stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 33 st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

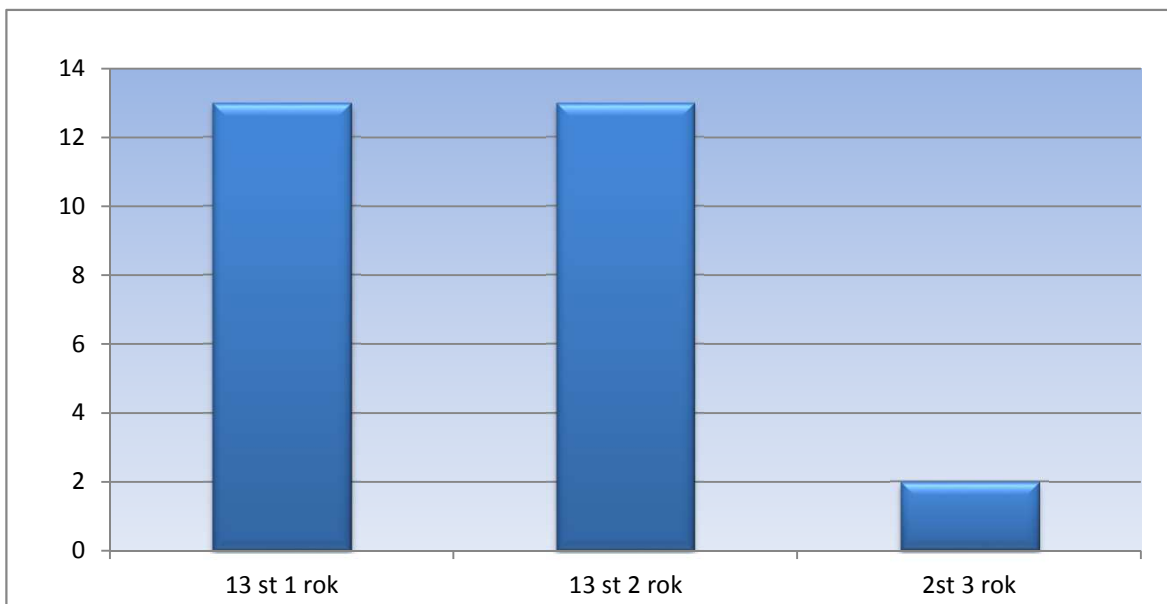
Fastighetsbeteckning: Stockholm Blålockan

Nybyggnadsår är 1938. Värdeår och tillbyggnadsår 2011.

	Årets	F.g år
Taxeringsvärde:	21 907 000	19 496 000
Varav byggnader:	15 244 000	13 813 000
Varav mark:	6 663 000	5 683 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stad Brandförsäkring vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 28 stycken lägenheter varav 27 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	Maries Puts och städ
Snöröjning	Björn Persson Plåtslageri
Kabel-TV	Telia
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholms Vatten AB
Sophämtning	Stockholms Stad
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vid kraftigt regn/hagel så förstördes en stupränna som åtgärdades, på fasaden utanför Mari Lagbergs lägenhet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Styrelsen har beslutat på styrelsemöte i början av året att höja avgifter med 6 %, enligt T&Ts rekommendationer. Avgiftshöjningen tas ut retroaktivt med start from. 1/1 2013.

Styrelsen har också placerat om lån på SBAB Bank enligt:

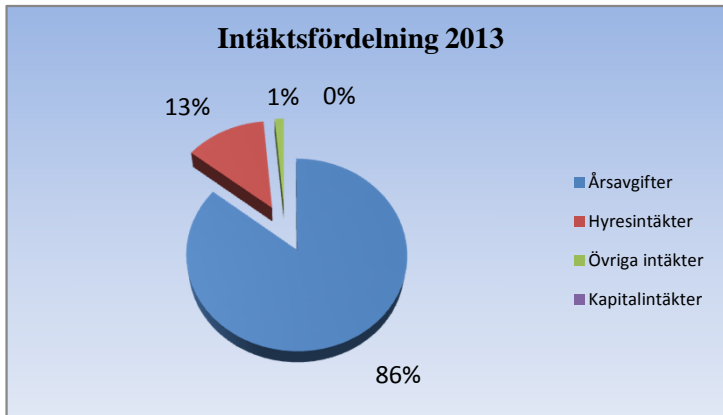
4.603.000 kr på 7 år till 4,09 %

4.603.000 kr på 4 år till 3,57 %

3.946.000 kr på 2 år till 3,01 %

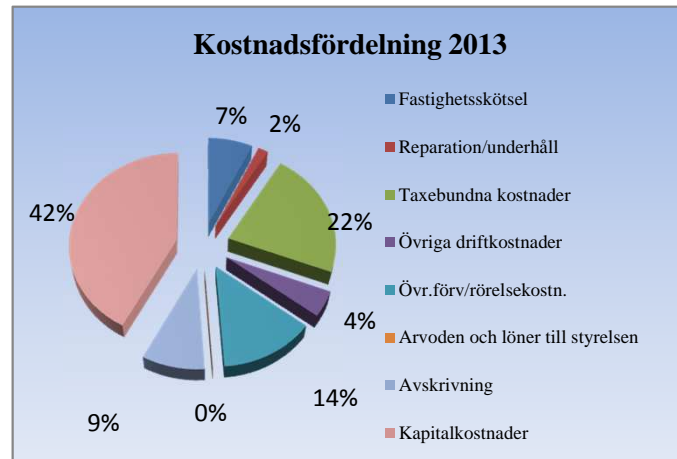
Styrelsen har också placerat 600.000 kr av föreningens likvida medel på sparkonto hos Resurs Bank. Pengar som föreningen fick in utefter försäljningen av lokalen på nedre botten. Kvar i kassan finns ca 100.000 kr som ska täcka för oförutsedda kostnader.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	760
Hyresintäkter	114
Övriga intäkter	13
Kapitalintäkter	0
Summa	887

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	77
Reparation/underhåll	17
Taxebundna kostnader	240
Övriga driftkostnader	49
Fastighetsskatt	5
Övr.förv/rörelsekostn.	147
Arvoden och löner till styrelse	0
Avskrivning	96
Kapitalkostnader	458
Summa	1 090



Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-191 055
årets förlust	-203 248
	<hr/>
	-394 303
disponeras så att	
i ny räkning överföres	-394 303
	<hr/>
	-394 303

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	873 795	811 046
Övriga rörelseintäkter	2	12 823	31 488
		886 618	842 534
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-76 807	-81 927
Reparationer	4	-17 376	-8 578
Underhåll	5	0	-1 139
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-240 445	-273 028
Övriga driftkostnader	7	-48 618	-25 145
Fastighetsskatt	8	-5 070	-42 726
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-147 104	-52 947
		-535 420	-485 489
Rörelseresultat före avskrivningar		351 198	357 045
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-96 343	-93 993
Rörelseresultat		254 855	263 052
Finansiella intäkter & kostnader			
Räntekostnader		-458 103	-454 379
Resultat efter finansiella poster		-203 248	-191 327
Årets resultat		-203 248	-191 327

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

45 716 148

45 812 491

45 716 148

45 812 491

Summa anläggningstillgångar

45 716 148

45 812 491

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

23

0

Skattefordringar

18 214

0

Övriga fordringar

179

-0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

28 085

40 286

46 501

40 286

Kassa och bank

15

713 467

204 471

Summa omsättningstillgångar

759 968

244 757

SUMMA TILLGÅNGAR

46 476 116

46 057 248

BALANSRÄKNINGAR Not 2013-12-31 2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

31 104 000

30 368 000

Upplåtelseavgifter

2 507 000

2 388 000

33 611 000

32 756 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-191 055

273

Årets resultat

-203 248

-191 327

-394 303

-191 054

Summa eget kapital

33 216 697

32 564 946

Avsättningar

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

13 143 898

13 152 000

Summa långfristiga skulder

13 143 898

13 152 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

30 301

180 627

Skatteskulder

0

45 651

Övriga kortfristiga skulder

0

10 572

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

59 518

60 009

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

25 701

43 444

Summa kortfristiga skulder

115 520

340 302

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

46 476 116

46 057 248

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

14 000 000

14 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-203 248	-191 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		96 343	93 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-106 905	-97 335
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 999	3 663 119
Förändring av kortfristiga skulder		-242 997	-5 839 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-337 902	-2 273 498
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-8 102	0
Ny upptagning av lån		0	1 152 000
Insatser och upplåtelseavgifter		855 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		846 898	1 152 000
Årets kassaflöde		508 996	-1 121 498
Likvida medel vid årets början		204 471	1 325 969
Likvida medel vid årets slut	15	713 467	204 471

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivningar sker vid bestående värdenedgång.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

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

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	747 088	704 769
	Årsavgifter lokaler	12 807	0
	Hysesintäkter bostäder	64 800	64 800
	Hysesintäkter lokaler	9 500	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	39 600	41 477
		873 795	811 046
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 417	14 660
	Fakturerade kostnader	410	0
	Övriga intäkter	1 996	16 828
		12 823	31 488
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel	13 384	11 697
	Städ	36 360	44 935
	Städ, extra	2 040	0
	Besiktningkostnader	2 038	1 425
	Snöröjning/Halkbekämpning	5 175	17 171
	Förbrukningsmaterial	17 810	6 699
		76 807	81 927
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	2 863	7 528
	Reparation lokaler	4 156	0
	Reparation installationer	2 881	0
	Reparation ventilationer	7 476	1 050
		17 376	8 578
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll	0	1 139
		0	1 139
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	31 385	32 949
	Uppvärmning	175 351	210 912
	Vatten	22 167	17 779
	Sophämtning	11 542	11 388
		240 445	273 028

Brf Blålockan i Midsommarkransen
769621-4282

Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	12 975	12 145
	Förvaltningsarvode, tekniskt	23 463	13 000
	Kabel-TV/Bredband	12 180	0
		48 618	25 145
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt lokaler	5 070	4 960
	Fastighetsskatt bostäder *	0	37 766
		5 070	42 726
	* Avser fastighetsskatt för 2011		
Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Telekommunikation	0	11 329
	Pantsättningar/Överlåtelser	16 750	2 315
	Revisionsarvode	15 000	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	39 639	30 200
	Konsultarvoden	45 000	0
	Övriga externa tjänster	11 861	0
	Övriga omkostnader	18 854	9 103
		147 104	52 947
Not 10	Byggnader och mark	2013	2012
	Byggnader		
	Ingående anskaffningsvärde:		
	Byggnad	40 656 484	40 656 484
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 656 484	40 656 484
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-93 993	0
	Årets avskrivningar	-96 343	-93 993
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 336	-93 993
	Mark		
	Ingående markvärde	5 250 000	5 250 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 250 000	5 250 000
	Utgående planerligt restvärde	45 716 148	45 812 491
	Taxeringsvärden byggnader	15 244 000	13 813 000
	Taxeringsvärden mark	6 663 000	5 683 000
		21 907 000	19 496 000
	Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	21 400 000	19 000 000
	Lokaler	507 000	496 000

Brf Blåklockan i Midsommarkransen
769621-4282

21 907 000 **19 496 000**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Försäkring	10 467	10 878
Förvaltningsarvode	17 618	26 972
Bredband	0	2 436
	28 085	40 286

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	30 368 000	736 000	31 104 000
Upplåtelseavgifter	2 388 000	119 000	2 507 000
	32 756 000		33 611 000
Balanserat resultat	273	-191 327	-191 055
Resultat föregående år	-191 327	191 327	0
Årets resultat	0	-203 248	-203 248
	-191 054		-394 303
	32 564 946		33 216 697

Not 13 Skulder till kreditinstitut		2013	2012	
SBAB	4,090%	2020-06-15	4 598 949	12 000 000
KEA-gruppen	*	2013-08-31	0	1 152 000
SBAB	3,010%	2015-06-15	3 946 000	0
SBAB	3,570%	2017-06-15	4 598 949	0
			13 143 898	13 152 000

* Räntebelopp enligt årshyresintäkt minus årsavgift enligt ekonomiska plan.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
El	0	6 255
Fjärrvärme	25 701	28 893
Snöröjning	0	8 296
	25 701	43 444

Brf Blåklockan i Midsommarkransen
769621-4282

Not 15 Likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	713 467	204 471
Räntor		
Under perioden betald ränta	-458 103	-454 379

Stockholm den / 2014

Jonas Hullegaard
Ordförande

Kenny Svedenlund
Ledamot

Lillian Ericsson
Ledamot

Pär Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014
BoRevision i Sverige AB

Marcus Noreby
Revisor