

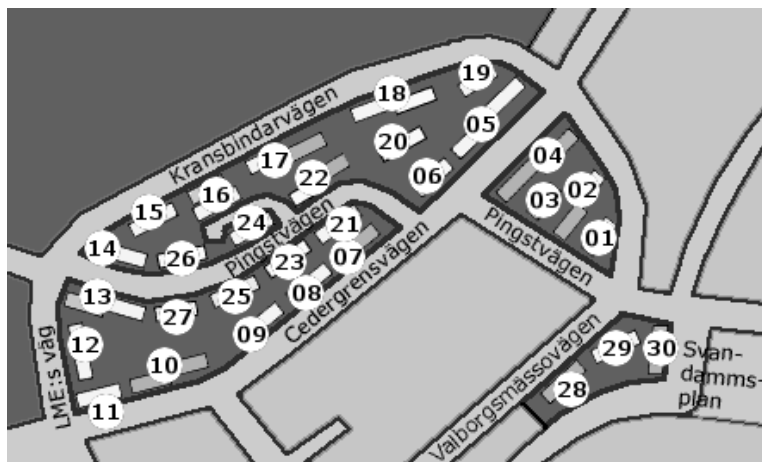
ÅRSREDOVISNING

2013





Karta med kvartersnamn



Karta med husnummer

Årsredovisning för Brf Tele 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tele får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsmötet

Föreningens årsmöte hölls onsdagen den 10 april 2013 med ungefär femtio medlemmar närvarande och under ordförandeskap av Peder Halling från Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige. Tre nya ledamöter valdes till styrelsen, Malin Hjelm, Fredrik Huggare och Jonas Örn. Ledamoten Peter Niemeyer valdes om för ytterligare två år. Till nya suppleanter valdes Maria Niemi och Catarina Näsholm.

Föreningens förtroendevalda under året

	Till 2013-04-10	Från 2013-04-10
Ordförande	Christian Hemmingsson Portin	Christian Hemmingsson Portin
Kassör	Martin Bern	Martin Bern
Sekreterare	Johan Faxér	Johan Faxér ¹ Jonas Örn ²
Ledamöter	Tiger Englund Peter Niemeyer	Malin Hjelm Fredrik Huggare Peter Niemeyer
Suppleanter	Malin Hjelm Fredrik Huggare Jonas Örn	Maria Niemi Catarina Näsholm
Revisorer	Kerstin Norlin ³ Anton Hjalmarsson ⁴	Kerstin Norlin ³ Anton Hjalmarsson ⁴
Revisorssuppleant	Eva Stein ²	Eva Stein ³
Valberedning	Per Stark Lennart Ahlgren Bernt Lindholm Maria Niemi	Per Stark Lennart Ahlgren Tiger Englund Bernt Lindholm Johan Persson

¹ Johan Faxér avgick i förtid september 2013

² Sekreterare fr o m oktober 2013

³ Auktoriserad revisor.

⁴ Lekmannarevisor.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten.

Ordinarie styrelsemöten hålls, om inte annat annonseras, den första helgfria onsdagen i varje månad, med undantag för juli och augusti. Medlemmar är välkomna att ställa frågor direkt till styrelsen dessa mötesdagar 18.00 -19.00.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och den dagliga administrationen har skötts av en heltidsanställd kanslist. Mark- och fastighetsskötseln har tagits hand om av två heltidsanställda fastighetsskötare. Ansvaret för den tekniska förvaltningen har delats mellan styrelsen och externa entreprenörer.

Under året togs beslut att fr o m 1 januari 2014 övergå till extern förvaltning, såväl teknisk som ekonomisk och avtal slöts med Storholmen Förvaltning AB.

Medlems- och hyresgästfrågor

Nya medlemmar och hyresgäster

Av föreningens 482 bostadsrätter har 63 stycken (13 %) bytt innehavare under året. Av de 34 hyreslägenheterna har 1 fått nya hyresgäster och i 2 av de 38 hyreslokalerna har nya verksamheter flyttat in. Vidare har 4 garageplatser, 3 p-platser och 2 platser i mc-garage övergått till nya hyresgäster.

Observera att uthyrning i andra hand är, enligt 7 kap 10 § bostadsrättslagen, tillåten endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Teknik och underhåll

Värmesystemet

Kostnaderna för värme har ökat något, med ungefär 4 % från ca 5,1 Mkr år 2012 till ca 5,3 Mkr år 2013.

Under 2013 har styrelsen fortsatt se över värmesystemet och energiförbrukningen. Det har bl a resulterat i byte av värmesystemets stamventiler med start under 2014.

Trapphusmålning

Alla våra trapphus ska målas invändigt och uppdateras i linje med ursprunglig färgsättning. Under 2013 har projektet påbörjats i kvarteret Flådern 1. I samband med förberedelserna av målningen upptäcktes fuktproblem i flera trapphus. Åtgärder har påbörjats i berörda trapphus och kommer att fortsätta parallellt med målningen.

Kabel-TV och bredband

Fr o m 1 juli 2013 ingår bredband från Comhem i månadsavgiften enligt beslut vid årsmötet 2013.

Föreningslokalen och bastun

Föreningslokalen har återställts efter vattenskadan och arbetet med att fräscha upp bastun i enlighet med beslut vid årsmötet 2012 har påbörjats. Dock upptäcktes mögel i bastulokalen och sanering av lokalen har utförts under hösten 2013. Renovering av bastun har därför framflyttats till 2014.

Trädgård och grönskötsel

Grönskötsel

Även den del av fastighetsförvaltningen som rör grönskötsel har skötts av föreningens personal.

Med Stockholms stad finns ett brukaravtal som innebär att föreningen, mot viss ersättning, tar hand om grönskötseln även på kommunal förgårdsmark.

Städdagar och trädgårdsgruppens arbete

Två städdagar har arrangerats, en i april och en i oktober. Vid bägge dessa tillfällen deltog ett femtiotal medlemmar. Tack!

Trädgårdsgruppen, bestående av frivilliga medlemmar, har skött om föreningens trädgårdsförråd där boende kan låna redskap samt håller reda på vilka medlemmar som adopterat blomsterrabatter. Tack!

Trivsel och säkerhet

Gästlägenheterna

Vår gästlägenhet har bokats totalt 247 nätter. Eftersom belastningen varit hög har styrelsen prövat att ha en extra gästlägenheter att tillgå. Den andra gästlägenheten har bokats 116 nätter sedan juli.

Föreningslokalen

Vår nyrenoverade föreningslokal har bokats vid 126 tillfällen under året.

Grannsamverkan

Projektet Grannsamverkan har fortsatt sitt arbete med att – i samarbete med polisen med flera – sprida information om brottsförebyggande åtgärder, brandskydd med mera. Tack!

Information

Telegrammet och webbplatsen

Fyra nummer av medlemsbladet Telegrammet har utkommit under 2013.

Information har också publicerats fortlöpande på föreningens webbplats, www.brftele.se, som under året fick ny form och flyttades till en stabilare server. Den efterlängttade funktionen att kunna boka tvättstugotider på webben aktiverades samtidigt.

Ekonomi

Upplåtelse

Under 2013 har totalt 4 hyresrätter upplåtits till bostadsrätter. 2 har upplåtits på öppna marknaden och 2 till befintliga hyresgäster. Försäljningspriset på de 4 lägenheterna uppgår till 5 790 000 kr. Efter avdrag för kostnader för mäklare, besiktningar och renoveringar uppgår kapitaltillskottet till 5 521 237 kr, varav 2 640 kr utgår i insatser och 5 518 597 kr i upplåtelseavgifter. Kapitaltillskotten används till att amortera på föreningens lån.

Lån

Föreningens lån vid utgången av 2013 uppgick till sammanlagt 54 191 890 kr. Av lånen utgjorde 67 % lån med kort löptid (3 månader) och 33 % med längre löptid (2 år). Den genomsnittliga räntan vid årsskiftet 2013/2014 uppgick till 2,34 % (föregående årsskifte 2,64 %). Inga nya lån har tagits under året.

Under 2013 har totalt 2 975 000 kr amorterats (föregående år 1 Mkr). Under januari 2014 har en amortering om 2 515 000 kr gjorts. Ytterligare amortering för 2014 har ännu inte beslutats då den är beroende av investeringar, kassaflödet och kapitaltillskott efter upplåtna bostadsrätter.

Tomträttsavgäld

1 632 400 kr har erlagts i tomträttsavgäld. Denna nivå kommer att gälla årligen fram till 2019.

Skatter

Den totala skattekostnaden för 2013 uppgick till 897 637 kr, och är fördelad på följande poster.

- Fastighetsavgift 624 360 kr. Avgiften var under året 1 210 kr per lägenhet.
- Fastighetsskatt 123 660 kr. Skatten var 1 % av den del av taxeringsvärdet som avser föreningens lokaler.
- Moms 138 452 kr. Momsen är en skatt som föreningen betalar för de två anställda fastighetsskötarna. Moms utgår med 25 % på de totala lönerna inklusive sociala avgifter.
- Särskild löneskatt 11 165 kr. Särskild löneskatt utgår med 24,26 % på de anställdas pensionsförsäkringar.

Övrigt

I övrigt hänvisar vi till resultat- och balansräkningar och kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat om 849 688 kr läggs till tidigare års balanserade medel om 14 127 779 kr. De återstående balanserade medlen om 14 977 467 överförs i ny räkning.

Avslutning

Styrelsen tackar föreningens medlemmar och personal för det gångna verksamhetsåret med samma ord som avslutade föreningens första verksamhetsberättelsen 1941.

Samarbetet inom styrelsen har varit det bästa. I det vi tacka för det förtroende som kommit oss till del, rikta vi även ett tack till alla dem, som på olika sätt fruktbringande deltagit i föreningens verksamhet under det gångna året.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013	2012
Intäkter			
Medlemmarnas årsavgifter		14 328 137	14 300 676
Hysesintäkter		3 527 449	3 521 182
Övriga intäkter		240 477	162 806
Summa intäkter		18 096 063	17 984 664
Kostnader			
Driftskostnader	1	-12 056 741	-13 874 833
Administrationskostnader	2	-733 071	-548 561
Fastighetsskatt/avgift		-752 115	-829 420
Summa kostnader		-13 541 927	-15 252 814
Resultat före avskrivningar		4 554 136	2 731 850
Avskrivningar			
Inventarier	3	-159 815	-160 985
Byggnader	4	-2 106 839	-2 106 839
Summa avskrivningar		-2 266 654	-2 267 824
Resultat efter avskrivningar		2 287 482	464 026
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		22 743	16 166
Statligt räntebidrag		0	0
Räntekostnader		-1 460 537	-1 908 115
Summa finansiella intäkter och kostnader		-1 437 794	-1 891 949
Årets resultat		849 688	-1 427 923

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	4	73 473 676	75 580 515
Inventarier	3	192 437	309 818
		<hr/>	<hr/>
		73 666 113	75 890 333
Omsättningstillgångar			
Avgifts- och hyresfordringar	5	3 053 719	3 576 888
Skattefordringar		292	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	765 905	854 347
Likvida medel		8 411 926	2 765 833
		<hr/>	<hr/>
		12 231 842	7 197 126
Summa tillgångar		85 897 955	83 087 459

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		434 646	432 006
Upplåtelseavgifter		10 323 726	4 805 129
		<hr/>	<hr/>
		10 758 372	5 237 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		14 127 779	15 555 702
Årets resultat		849 688	-1 427 923
		<hr/>	<hr/>
		14 977 467	14 127 779
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	7	51 676 890	57 166 890
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av inteckningslån	7	2 515 000	0
Leverantörsskulder		1 064 937	1 765 894
Skatteskulder		192 673	90 303
Övriga skulder		48 576	31 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	4 664 040	4 668 301
		<hr/>	<hr/>
		8 485 226	6 555 655
Summa eget kapital och skulder		85 897 955	83 087 459
Ställda panter:			
Fastighetsinteckningar		79 940 000	79 940 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013	2012
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Årets resultat	849 688	-1 427 923
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	2 266 654	2 267 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 116 342	839 901
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	611 377	-808 115
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-585 429	450 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 142 290	482 304
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Upplåtelser bostadsrätter 2013	5 521 237	0
Förvärv av inventarier	-42 434	-76 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 478 803	-76 900
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av inteckningslån	-2 975 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 975 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	5 646 093	-594 596
Likvida medel vid årets början	2 765 833	3 360 429
Likvida medel vid årets slut	8 411 926	2 765 833

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 1	Driftskostnader	2013	2012
	Löner	900 614	1 003 366
	Sociala avgifter	291 907	331 788
	Övriga personalkostnader	11 002	5 028
	Pensionsförsäkringar	50 288	62 504
	Vatten och avlopp	578 422	563 764
	Värme	5 282 625	5 086 511
	El	369 594	387 075
	Renhållning och städning	844 993	746 771
	Reparationer och underhåll	1 158 689	2 797 836
	Kabel-TV	491 176	463 328
	Yttre miljö och parkskötsel	67 766	338 057
	Försäkringar	225 650	216 603
	Tomträttsavgäld	1 632 400	1 632 400
	Moms på egna uttag	138 452	205 237
	Övriga driftskostnader	13 163	34 565
		<hr/>	<hr/>
		12 056 741	13 874 833

Bostadsrättsföreningen Tele
Org.nr 702002-3144

Not 2	Administrationskostnader	2013	2012
	Kontorsmateriel	185 863	97 604
	Telefon	19 089	27 565
	Styrelsearvoden	235 505	214 931
	Revisionsarvoden	45 321	43 183
	Årsredovisning	6 331	11 775
	Bankkostnader	15 756	12 866
	Hyra inventarier	31 688	34 960
	Övriga förvaltningskostnader	193 518	105 677
		<hr/>	<hr/>
		733 071	548 561

Not 3	Inventarier	2013-12-31	2012-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	995 355	1 008 168
	Inköp	42 434	76 900
	Utrangeringar och avyttringar	0	-89 713
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/>	<hr/>
		1 037 789	995 355
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-685 537	-614 265
	Årets avskrivningar	-159 815	-160 985
	Utrangeringar och avyttringar	0	89 713
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<hr/>	<hr/>
		-845 352	-685 537
	Bokfört värde	192 437	309 818
	Avskrivning sker med 20 % per år på anskaffningsvärdet.		

Bostadsrättsföreningen Tele

Org.nr 702002-3144

Not 4	Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 341 990	105 341 990
	Inköp	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 341 990	105 341 990
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 761 475	-27 654 636
	Årets avskrivning	-2 106 839	-2 106 839
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 868 314	-29 761 475
	Bokfört värde	73 473 676	75 580 515
	Avskrivning sker med 2 % per år på anskaffningsvärdet.		
	Taxeringsvärdet uppgår till		
	för byggnader	196 038 000	177 804 000
	för mark (tomträtt)	157 128 000	136 091 000
	Totalt	353 166 000	313 895 000
	varav bostäder och lokaler	340 800 000	301 400 000
		12 366 000	12 495 000

Bostadsrättsföreningen Tele

Org.nr 702002-3144

Not 5	Avgifts- och hyresfordringar	2013-12-31	2012-12-31
	Aviserade, ej betalda avgifter / hyror	3 053 719	3 576 888
	varav förfallna till betalning	347 537	405 184

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkring	178 777	166 057
	Förutbetald tomträtsavgäld	408 100	408 100
	Förutbetald kabel-TV-avgift	141 224	117 194
	Förutbetalt serviceabonnemang Hogia	20 888	20 061
	Kostnader f.d. hyreslägenhet 3007	0	124 525
	Övriga poster	16 916	18 410
		<hr/>	<hr/>
		765 905	854 347

Not 7 **Inteckningslån**

Lånen fördelar sig på följande räntesatser.		2013-12-31
Lån med kort löptid	Ränta	Belopp
3 månader rörlig	2,05 %	8 887 425
3 månader rörlig	2,10 %	22 804 465
3 månader rörlig	2,30 %	4 500 000
Delsumma		<hr/>
		36 191 890
Lån med längre löptid		
Bundet till 2015-09-28	3,60 %	10 000 000
Bundet till 2015-09-28	2,61 %	8 000 000
		<hr/>
		54 191 890

Bostadsrättsföreningen Tele

Org.nr 702002-3144

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	4 444 902	4 440 562
	Upplupna semesterlöner	81 850	90 681
	Upplupna sociala avgifter	68 395	59 686
	Upplupna räntor	32 893	41 372
	Upplupna arvoden	36 000	36 000
		<hr/>	<hr/>
		4 664 040	4 668 301

Hägersten den 5 februari 2014

Christian H. Portin

Martin Bern

Jonas Örn

Peter Niemeyer

Malin Hjelm

Fredrik Huggare

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den XX februari 2014.

Kerstin Norlin

Anton Hjalmarsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tele
Org.nr 702002-3144

Hägersten den XX februari 2014

Kerstin Norlin
Auktoriserad revisor

Anton Hjalmarsson

[Plats för annons 1]



[Plats för annons 2]



[Plats för annons 3]



[Plats för annons 4]



[Plats för annons 5]



[Plats för annons 6]



[Blank sida]



Korta fakta om föreningen

Antal fastigheter (kvarter):	5
Antal hus:	30

Objekttyper	Total area:
482 bostadsrätter	21 299 m ²
34 hyreslägenheter	902 m ²
2 bostadsrättslokaler	151 m ²
38 hyreslokaler	1 803 m ²
43 garageplatser	-
31 p-platser	-
4 platser i mc-garage	-

Fördelning bostadsrätter			Insats:	Årsavgift:
1	1 rok	22 m ²	555 kr	18 372 kr
2	1 rok	24 m ²	585 kr	19 368 kr
1	1 rok	33 m ²	745 kr	24 660 kr
258	1 rok	35 m ²	750 kr	24 828 kr
1	1 rok	47 m ²	951 kr	31 476 kr
1	2 rok	46 m ²	915 kr	30 288 kr
1	2 rok	48 m ²	993 kr	32 868 kr
1	2 rok	49 m ²	993 kr	32 868 kr
158	2 rok	51 m ²	990 kr	32 772 kr
26	3 rok	57 m ²	1 100 kr	36 408 kr
1	3 rok	66 m ²	1 189 kr	39 360 kr
24	3 rok	70 m ²	1 300 kr	43 032 kr
1	3 rok	86 m ²	1 740 kr	57 600 kr
3	4 rok	102 m ²	1 980 kr	65 544 kr
2	4 rok	92 m ²	1 850 kr	61 236 kr
1	6 rok	114 m ²	2 200 kr	72 816 kr
1	lokal	100 m ²	2 585 kr	85 572 kr
1	lokal	51 m ²	1 250 kr	41 376 kr
			434 646 kr	

Ovanstående årsavgifter har gällt sedan den 1 januari 2011.

Observera att uppgift om boarea ovan är ungefärlig och inte behöver stämma med den faktiska arean uppmätt enligt svensk standard (SS 21054:2009).

Bostadsrättsföreningen Tele
Cedergrensvägen 30
126 36 HÄGERSTEN

Telefon: 08-645 35 30
Fax: 08-645 35 35
Epost: expeditionen@brftele.se
Webbplats: www.brftele.se

Felanmälan: 0771-786 746

Bg: 5819-1248 (för avier med OCR-ref)
Bg: 5855-0682 (för inbetalningar utan OCR-ref)
Pg: 15 89 83-7