

Årsredovisning 2013

BRF FLYTDOCKAN 1 716411-7405

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2008-06-04 fastigheten Flytdockan 1 i Stockholms kommun av AB Stockholmshem.

Föreningens fastighet som ligger på Gröndalsvägen 141 - 149 i Gröndal, består av två huskroppar med entréplan, 3-4 våningar och vind samt källar-/suterrängplan, typkod 320. Antalet bostadslägenheter är 52 och lägenhetstyperna varierar mellan 2 - 6 rok. En lokal hyrs ut till en förskola, en lägenhet hyrs ut till ett kommunalt gruppboende. Åtta avgiftsbelagda parkeringsplatser finns.

Den totala boytan är 4 668 kvm och lokalytan 248 kvm, totalt 4 916 kvm. Byggnadsår och värdeår är 1981.

Fastighetens tekniska status

I enlighet med föreningens stadgar innehåller styrelsens förslag till resultatdisposition en avsättning till yttre fond som motsvarar 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen bekostar medlemmarnas så kallade bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.

Förvaltning

Ny ekonomisk förvaltare sedan 2013-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Föreningsinformation

Föreningens medlemmar bebor 47 lägenheter. Dessutom finns fem bostadshyresgäster och en lokalhyresgäst. Föreningen har inte haft någon anställd.

Viktiga händelser under året

- * Den nya samfälligheten för inköp av fjärrvärme började verka i januari. Vi prissförhandlar numera tillsammans med tre grannföreningar och skolfastighetsägaren Sisab.
- * Under året sålde föreningen en tidigare hyreslägenhet. I samband därmed amorterade föreningen 1,5 milj kr.
- * Nya pergolor byggdes på de båda gårdarna, och målades efter röstning om färgval.
- * Förnyelsen av växtligheten på gårdarna fortsatte med omfattande nyplanteringar.
- * Sisab, tomträttsinnehavare av grannfastigheten Flytdockan 2 med förskolan Gräsanden, har betalat 50.000 kr för ett servitut som ger företaget rätt att för all framtid sköta om de rör som det har dragit genom fastigheten Flytdockan 1.
- * Förskolan Matrosen försågs med nytt ventilationsaggregat.
- * Ownit tog över leveranserna i fiberkabeln, efter OpenNet/Fiberdata. Det blev tio kronor dyrare i månaden, men förhoppningsvis mycket bättre.

För fler detaljer om verksamheten 2013: se hemsidan www.flytdockan1.se, klicka vidare till styrelserapporter!

Planerade underhåll

Föreningen avser att förbättra tak och ventilation.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,79	3,92	3,67	4,19	4,63
Lån per kvm bostadsyta	3 934	4 256	4 256	4 256	4 256
Fastighetens belåningsgrad %	16,1	17,6	17,6	17,6	17,9

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar. Under året har 3 st överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning

Gert Gustafsson (ordförande), Sven-Åke Aulin (sekreterare), Hans Bonnevier (kassör), Joakim Pansar (ledamot), Niklas Tengblad (ledamot), Jacob Karlsson (suppleant) samt Bo Adolfsson (suppleant).

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammankomster.

Arvode

Styrelsens arvode - 1,5 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter, 66 750 kr - betalades ut efter årsstämman 2013.

Revisorer

Ordinarie revisor: Birgitta Woll Thunqvist

Revisorssuppleant: Elisabeth Mancini

Ekonomi

Avgifterna var oförändrade under året. Hyrorna förhandlades av Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

En hyreslägenhet återgår till föreningen under våren 2014 och kommer att säljas som bostadsrätt.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 maj 2011.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets vinst	1 410
Ansamlad förlust	-2 417 666
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-2 416 256</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att avsättning till yttre fond enligt stadgarna att i ny räkning överförs

236 295
<u>-2 652 551</u>
<u>-2 416 256</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	2 079	2 050
Hysesintäkter	2	1 049	1 093
Övriga intäkter		120	-0
Summa nettoomsättning		<u>3 249</u>	<u>3 143</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-402	-480
Reparation och underhåll	4	-239	-207
Taxebundna kostnader	5	-994	-840
Fastighetsförsäkring		-59	-55
Fastighetsskatt		-81	-96
Övriga driftskostnader	6	-150	-84
Kameral förvaltning		-56	-75
Styrelse- och revisionsarvoden	7	-78	-76
Löner och övriga personalkostnader		-16	1
Övriga kostnader		-138	-121
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-2 213</u>	<u>-2 033</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-302	-242
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>735</u>	<u>868</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	355
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-436	-611
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-295	-487
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-724</u>	<u>-743</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>11</u>	<u>125</u>
Skatt		-9	0
ÅRETS VINST		<u>1</u>	<u>125</u>

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark

8 112 103 111 842

Summa anläggningstillgångar

112 103 111 842

Omsättningstillgångar

Kund- och avgiftsfordringar

55 63

Skattefordringar

2 103

Övriga kortfristiga fordringar

108 108

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 99 71

Kassa och bank

10 1 412 515

Summa omsättningstillgångar

1 676 861

SUMMA TILLGÅNGAR

113 779 112 702

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		105 716	105 716
Reservfond och fond för yttre underhåll		592	374
Upplåtelseavgifter		-9 472	-11 867
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>96 837</u>	<u>94 224</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-2 418	-2 325
Årets vinst		1	125
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 416</u>	<u>-2 200</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>94 420</u>	<u>92 024</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	18 365	19 796
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>18 365</u>	<u>19 796</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	69
Leverantörsskulder		321	180
Skatteskulder		186	191
Övriga kortfristiga skulder		60	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	428	408
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>994</u>	<u>882</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>113 779</u>	<u>112 702</u>
Ställda säkerheter	14	27 530	27 530
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Flytdockan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,25 %
Fastighetsförbättringar	3,3-10 %
Markanläggningar	5 %

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

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

Resultat - och balansräkning

Uppställningsformen och klassificeringen för poster i resultat- och balansräkning har detta år anpassats för att bättre spegla föreningens verksamhet. Jämförelseåret har ändrats enligt samma princip.

Not 2, Intäkter

	2013	2012
Bredbandstillägg momsfri	89	89
Fastighetsskatt momsfri	18	25
Hysesint lokaler momsfri	240	255
Hysesint p-plats momspl	71	83
Hysesintäkter, bostäder	601	641
Index momsfritt	31	0
Årsavg. bostäder	<u>2 079</u>	<u>2 050</u>
Summa	<u>3 129</u>	<u>3 143</u>

Not 3, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	38	50
Snöskottning	46	89
Städning och fastighetsskötsel	282	198
Trädgårdsarbete	33	134
Övrigt	<u>3</u>	<u>9</u>
Summa	<u>402</u>	<u>480</u>

Not 4, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	<u>239</u>	<u>207</u>
Summa	<u>239</u>	<u>207</u>

Not 5, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	151	140
Sophämtning	94	115
Vatten	86	84
Värme	<u>662</u>	<u>501</u>
Summa	<u>994</u>	<u>840</u>

Not 6, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	130	0
Kabel-TV	14	29
Samfällighet	-3	55
Självrisk	9	0
Summa	<u>150</u>	<u>84</u>

Not 7, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	11	11
Styrelsearvoden	67	65
Summa	<u>78</u>	<u>76</u>

Not 8, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	113 672 633	111 918 245
Inköp/aktiveringar	563 030	1 754 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>114 235 663</u>	<u>113 672 633</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 830 918	-1 589 309
Årets avskrivningar	-301 725	-241 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 132 643</u>	<u>-1 830 918</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>112 103 019</u>	<u>111 841 715</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 378 000	43 939 000
Taxeringsvärde mark	33 387 000	28 566 000
	<u>78 765 000</u>	<u>72 505 000</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	5	0
Förvaltning	11	0
Kabel-TV	3	0
Räntor	16	0
Vatten	7	0
Övriga poster	56	71
Summa	<u>99</u>	<u>71</u>

Not 10, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	3	0
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	496	0
Kassa	0	2
Kassa och bank	913	513
Summa	<u>1 412</u>	<u>515</u>

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	105 716 272	-	-	105 716 272
Upplåtelseavgifter	2 135 808	-	799 208	2 935 016
Fond, yttre underhåll	374 300	-	217 500	591 800
Ännu ej ombildade hyresrätter	-14 002 378	1 595 792	-	-12 406 586
Balanserat resultat	-2 325 282	125 116	-217 500	-2 417 666
Årets resultat	125 116	-125 116	1 410	1 410
Eget kapital 2013-12-31	<u>92 023 836</u>	<u>1 595 792</u>	<u>800 618</u>	<u>94 420 246</u>

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea	6 000 000 kr	2,264 % ränta per 2013-12-31.
Nordea	5 365 000 kr	3,15 % ränta per 2013-12-31.
Nordea	7 000 000 kr	2,163 % ränta per 2013-12-31.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	4	0
El	14	0
Fjärrvärme	81	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	258	0
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	56	55
Räntor	0	164
Sociala avgifter	14	14
Övriga poster	0	175
Summa	<u>428</u>	<u>408</u>

Not 14, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>27 530</u>	<u>27 530</u>
	<u>27 530</u>	<u>27 530</u>

Underskrifter

Stockholm 16/4 2014

Ort och datum

Gert Gustafsson

Gert Gustafsson

Sven-Åke Aulin

Sven-Åke Aulin

Hans Bonnevier

Hans Bonnevier

Joakim Pansar

Joakim Pansar

Niklas Tengblad

Niklas Tengblad

Min revisionsberättelse har lämnats 16 - 4 - 2014

Birgitta Woll Thunqvist

Birgitta Woll Thunqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flytdockan 1
Org.nr. 716411-7405

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Flytdockan 1 för år 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Flytdockan 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 16 april 2014


Birgitta Woll Thunqvist
Auktoriserad revisor