

Årsredovisning

för

Brf Vårdtornet 11

716419-2275

Räkenskapsåret

2013

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vårdtornet 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 10 juni 2008.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Vårdtornet 11, bebyggdes 1898 och är belägen i Stockholms Kommun.

På fastigheten finnes ett bostadshus innehållande 22 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken	1 rum och kök	
8 stycken	2 rum och kök	
6 stycken	3 rum och kök	
		Total bostadsyta: 1 201 m ²
		Total lokalyta: 254 m ²

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta [m ²]	Löptid till och med
Solarium	50	31 januari 2016
Kontor och verkstad	204	30 september 2015

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 4 juni 2013 bestått av:

Ledamöter	Sten Wiedling	Ordförande
	Rickard Carmi	
	Mikael Dahlgren	
	Håkan Mattsson	

David Österdahl
Henrik Lutteman

Suppleant Eva Berggren

Revisorer

Ordinarie Ragnar Gerholm

Suppleant Jan Möller

Valberedning

Henrik Lutteman
Jan Berglund

Större underhållsåtgärder

Under 2013 har inga större underhållsåtgärder vidtagits. Planering och upphandling för reparation av innergårdens bjälklag har skett med 48 500 kronor, varvid beloppet ianspråktagits ur den yttre reparationsfonden. Beslut har senare fattats om att inte gå vidare med projektet, eftersom skadorna på bjälklaget härrör sig från tiden före föregående gårdsom-läggning, som utfördes omkring 1990. Handlingarna arkiveras dock, för att i en framtid kunna gå vidare, utan att behöva starta från noll.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2013 har 3 stycken överlåtelse ägt rum.

Styrelsens princip för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Vårstädning utfördes av föreningens medlemmar den 6 maj och höststädning den 14 oktober. Båda aktiviteterna följdes av samvaro med öl och korvgrillning.

Avtal om snöröjning av tak under vinterperioden är tecknat med NP-gruppen (Norrorts Plåtslageri).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I denna försäkring ingår även så kallat bostadsrättstillägg, vilket innebär att medlemmarna inte behöver teckna sådant i sina hemförsäkringar.

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 204 m² lokalytor.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut av stämman, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1965.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen, inklusive tillhörande mark. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaler erlägges fastighetsskatt, varvid dock denna, enligt gällande hyresavtal, vidarefaktureras till hyresgästerna.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter och kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Ränteintäkter på kapital som ingår i den normala fastighetsförvaltningen är dock, enligt rättsfall, inte skattepliktiga för föreningen. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 423 199 (1 423 199) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 20 092 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen planerar för närvarande inte någon ändring av dessa. Genomsnittlig avgift per 1 januari 2014 uppgår till 606 kr/m².

Övrigt

Enligt styrelsebeslut och gällande stadgar debiteras köparen, vid varje överlåtelse av bostadsrätt, en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014: 1 110 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014: 444 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	908 079	905 554	905 241	906 234	904 648
Resultat före reservering	233 559	157 627	27 360	132 776	214 123
Reservering yttre reparationsfond	73 000	73 000	73 000	56 000	56 000
Ianspråktagande yttre rep. fond	0	91 543	34 908	0	0
Saldo yttre reparationsfond	445 856	372 856	391 399	353 307	297 307
Lån per kvm yta	1 875	2 484	2 496	2 496	2 496
Kassalikviditet (%)	311	105	614	421	413
Årsavgift bostäder kronor/kvm	606	606	606	606	606

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	938 596
årets vinst	233 559
	1 172 155
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	77 000
i ny räkning överföres	1 095 155
	1 172 155

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

Brf Vårdtornet 11
Org.-nr. 716419-2275

5(13)

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	908 079	905 554
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-20 092	-8 070
Driftkostnader	3	-416 567	-453 380
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-90 240	-76 204
Avskrivningar	5	-63 984	-63 531
Resultat före finansiella poster		317 196	304 369
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	245	5 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-83 882	-151 858
Resultat efter finansiella poster		233 559	157 627
Resultat före skatt		233 559	157 627
Årets resultat		233 559	157 627

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	4 082 797	4 146 781
Mark		2 308 284	2 308 284
Pågående om- och tillbyggnader		48 500	48 500
		6 439 581	6 503 565
Summa anläggningstillgångar		6 439 581	6 503 565
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		60	2 943
Övriga fordringar	9	909	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	28 196	25 780
		29 165	28 760
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 276	11 276
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		450 338	1 096 308
		461 613	1 107 584
Summa omsättningstillgångar		490 778	1 136 344
SUMMA TILLGÅNGAR		6 930 359	7 639 909

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 668 065	1 668 065
Upplåtelseavgifter		739 150	739 150
Yttre reparationsfond		445 856	372 856
		2 853 071	2 780 071
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övriga fonder		55 985	48 185
Balanserat resultat		938 596	853 969
Årets resultat		233 559	157 627
		1 228 140	1 059 781
Summa eget kapital		4 081 211	3 839 852
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	2 691 200	2 713 900
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		36 320	899 940
Leverantörsskulder		0	17 547
Skatteskulder		1 641	3 240
Övriga skulder	13	6 397	6 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	113 590	158 612
Summa kortfristiga skulder		157 948	1 086 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 930 359	7 639 909
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		5 081 000	5 081 000
		5 081 000	5 081 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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. Progressiv avskrivningsmetod används för byggnaden samt linjär avskrivningsmetod för övriga. Se not 5. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Finansiella instrument

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, det vill säga 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. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. För ytterligare upplysningar hänvisas till noter.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	164 040	163 800
Fakturerad fastighetsskatt	8 724	9 768
Årsavgifter bostäder	727 548	727 548
Övriga ersättningar/intäkter	1 090	1 150
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 677	3 288
	908 079	905 554

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	20 092	8 070
	20 092	8 070

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	40 910	39 948
Bevakning	0	1 200
Yttre skötsel/snöröjning	18 922	59 903
Fastighetsel	17 999	23 106
Uppvärmning	194 262	183 478
Vatten	32 893	32 235
Sophämtning	11 066	10 634
Container/grovsopor	10 045	10 082
Fastighetsförsäkring	30 918	26 553
Kabel-TV	23 472	24 256
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	35 170	39 800
Övriga driftkostnader	911	2 185
	416 568	453 380

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	34 460	20 906
Förvaltningsarvode	50 744	50 298
Övriga externa tjänster	5 036	5 000
	90 240	76 204

Brf Vårdtornet 11
Org.-nr. 716419-2275

10(13)

Not 5 Avskrivningar	2013	2012
Byggnad år 12/80	18 598	18 145
Om/tillbyggnad år 12/20, år 6/30	32 901	32 901
Anläggning år 8/20	12 485	12 485
	63 984	63 531

Avskrivning på byggnad görs enligt en 80-årig progressiv plan.
Avskrivning på ombyggnad samt anläggning sker enligt 20-årig rak plan. Avskrivning på ombyggnad skorstenar sker enligt 30-årig rak plan.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2013	2012
Ränteintäkter	242	5 117
Överskatteränta ej skattepliktig	3	0
	245	5 117

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	2013	2012
Räntekostnader	83 882	151 857
Övr finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	1
	83 882	151 858

Brf Vårdtornet 11
Org.-nr. 716419-2275

11(13)

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	4 643 806	4 643 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 643 806	4 643 806
Ingående avskrivningar enligt plan	-497 025	-433 494
Årets avskrivningar enligt plan	-63 984	-63 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-561 009	-497 025
Utgående redovisat värde	4 082 797	4 146 781
Taxeringsvärden byggnader	12 055 000	11 377 000
Taxeringsvärden mark	13 600 000	13 000 000
	25 655 000	24 377 000

I restvärdet ingår byggnad med 3 325 170 (3 343 768) kronor, omläggning gården med 90 913 (102 276) kronor, fjärrvärmeanläggning med 149 817 (162 302) kronor samt ombygg skorstenar/kakelugnar 516 897 (538 435) kronor.

Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	909	38
	909	38

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31	2012-12-31		
Förutbetald försäkring	16 417	14 500	
Förutbetald kabel-tv	4 989	6 196	
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	6 790	5 083	
	28 196	25 779	

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 668 065	739 150	372 856	853 969	157 627
Årets reservering			73 000	-73 000	
Disposition av föregående års resultat:				157 627	-157 627
Årets resultat					233 559
Belopp vid årets utgång	1 668 065	739 150	445 856	938 596	233 559

I fritt eget kapital finns även en fond för balkongunderhåll om 55 985 (48 185) kronor.

Not 12 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 3 % - 2016-01-20	2 727 520	3 613 840
Avgår kortfristig del ./.	-36 320	-899 940
	2 691 200	2 713 900

Not 13 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Moms	6 397	6 818
	6 397	6 818

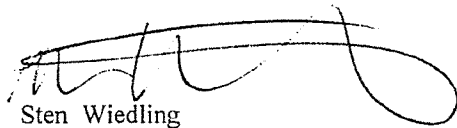
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

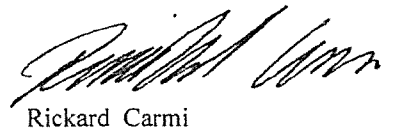
	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	17 486	24 944
Förskottsbetalda hyror och avgifter	66 149	49 416
Förskottsbetald moms	-2 268	-2 289
Upplupna driftskostnader	0	49 740
Upplupna avtalskostnader	2 834	2 834
Upplupna va-avgifter	0	479
Upplupna uppvärmningskostnader	26 330	29 935
Upplupna elavgifter	2 521	2 746
Upplupna renhållningsavgifter	538	807
	113 590	158 612

Stockholm den

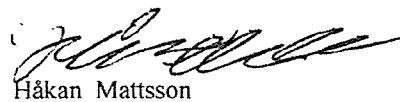
2 juni

2014

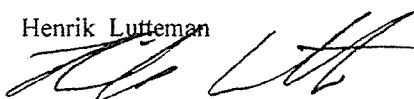

Sten Wiedling


Rickard Carmi

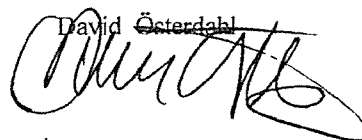

Mikael Dahlgren


Håkan Mattsson

Henrik Lutteman

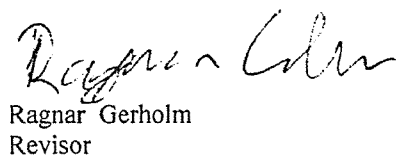


David Österdahl



Min revisionsberättelse har lämnats den

2/6 2014


Ragnar Gerholm
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för
Bostadsrättsföreningen Vårdtornet 11

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vårdtornet 11, organisationsnummer 716419-2275, har granskats av mig för räkenskapsåret 2013.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2013.

Stockholm 27/7 2014



Ragnar Gerholm
Av föreningen vald revisor