



Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01 01– 2013-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	4
Noter	6

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-25. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Axel Östergren	ordförande
Lars Svensson	sekreterare
Tor Nordström	ledamot
Göran Gustafson	ledamot
Lennart Pihl	ledamot
Thomas Halvorsen	suppleant
Patric Öhman	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tor Nordström, Lennart Pihl och Thomas Halvorsen.

Styrelsemöten och styrelsearbete

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden. Väsentliga frågor som kontinuerligt har behandlats har varit ekonomi och underhåll. Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Michaela Berg samt auktoriserad revisor Sylvia Ceamanos Revision AB som extern revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Jan-Erik Bengtsson (sammankallande) samt Ulf Norlén och Sven Danielsson.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten S:ta Anna 7 inklusive mark. På fastigheten finns 1 st. bostadshus, byggt år 1921. 1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar. De senaste 10 åren har en omfattande upprustning av fastigheten ägt rum.

Bostadsrätter

Storlek	Antal	Kvm
Bostäder		
1 r o k	4	99
2 r o k	5	301
3 r o k	8	1563
4 r o k	6	831
5 r o k	6	1014
6 r o k	5	1002
7 r o k	2	482
8 r o k	1	263
Summa	35	5095
Lokaler	4	1237
Garageplatser	22	338

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 803 133	3 844 071	3 666 202	3 993 765	3 736 314
Rörelseresultat	92 363	1 561 502	1 571 632	-863 060	1 256 849
Resultat efter finansiella poster och skatter	-1 020 888	418 778	459 416	-1 251 149	410 364
Balansomslutning	27 070 343	27 260 821	27 762 435	30 098 956	30 084 668

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnader och underhåll

Under hösten-vintern 2013-2014 har tegeltaket renoverats.

Avgifter

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året.

Föreningens lån

Föreningens lån och uppgår vid årets slut till 25 miljoner (se not 8).

Medlemmar

Under året har som nya medlemmar tillkommit Leonidas Costoulas, Anna Larsson och Michael Mohn. Jan Madstrand, Susan Madstrand Brayshaw, David Sundin och Klara Svensson har utträtt ur föreningen.

Hemsida

Föreningen har en hemsida med följande adress www.staanna.se. Den innehåller information om styrelse, senaste årsredovisning, stadgar, ordningsregler, planerat underhåll mm.

Redovisningsprinciper

Redovisningen sker i enlighet med ÅRL och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Resultatbehandling

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Ansamlad förlust	-2 794 739
Redovisat resultat	<u>-1 020 888</u>
	<u>-3 815 627</u> =
Behandlas så att	
Till föreningens fond för	
yttre underhåll avsättes	427 800
Ianspråktagande av	
yttre fond	-1 589 999
I ny räkning överföres	<u>-2 653 425</u>
	<u>-3 815 627</u>

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns under not 1.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning	2	3 803 132	3 844 071
Fastighetskostnader			
Drift	3	-1 364 993	-1 347 981
Underhåll	4	-2 003 095	-584 154
Avskrivningar	5	-341 781	-350 434
Rörelseresultat		93 263	1 561 502
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 666	2 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 257	-860 105
Resultat efter finansiella poster		-701 328	703 918
Aktuell skatt	6	-319 560	-285 140
Redovisat årsresultat		-1 020 888	418 778

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 669 168	15 669 168
Fastighetsförbättringar	5	10 097 999	10 395 509
Inventarier	5	80 832	125 102
Summa anläggningstillgångar		25 847 999	26 189 779
Omsättningstillgångar			
Utdebiterade avgifter och hyror		273 176	374 446
Övriga fordringar		42 070	28 594
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter		81 668	96 622
Kassa och bank		825 480	571 380
Summa omsättningstillgångar		1 222 394	1 071 042
Summa tillgångar		27 070 393	27 260 821

Balansräkning (forts.)

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 379 240	2 379 240
Fond för yttre underhåll		1 590 200	1 204 400
Summa bundet eget kapital		3 969 440	3 583 640
Fritt eget kapital/Balanserad förlust			
Balanserad förlust		-2 794 739	-2 827 718
Redovisat resultat		-1 020 888	418 778
Fritt eget kapital		-3 815 627	-2 408 940
Summa eget kapital		153 813	1 174 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 189 613	449 266
Skatteskulder		5 522	0
Övriga skulder		1 380	7 927
Utdebiterade avgifter nästa år		575 379	573 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	144 686	55 022
Summa kortfristiga skulder		1 916 580	1 086 121
Summa eget kapital och skulder		27 070 393	27 260 821
Ännu ej bokfört resultat			
Ställda säkerheter			
	10	31 500 000	31 500 000

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning

Årsredovisningen upprättas enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fastigheter

Avskrivning på byggnadsdelen har ej skett då styrelsens bedömning är att verkligt värde överstiger såväl bokfört värde som taxeringsvärde. Långsiktiga fastighetsförbättringar har skrivits av med 2 % på summan av ingående anskaffningsvärde och årets anskaffningar minskat med ackumulerade avskrivningar.

Inventarier

Avskrivning sker enligt plan med 20% med undantag för värmexlaren som skrivs av med 5% samt datorutrustning som skrivits av med 33%.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet och redovisas under eget kapital.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 2 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	2 154 537	2 185 962
Årsavgifter lokaler	1 181 580	1 171 022
Hyror	434 411	456 237
Övriga intäkter	32 604	30 850
Summa	3 803 132	3 844 071

Not 3 Driftskostnader

	2013	2012
Energi, värme	-665 130	-685 963
Städning	-68 870	-68 870
Vatten & el	-113 926	-114 964
Renhållning	-57 750	-54 980
Försäkring	-54 038	-48 001
Arvoden revisorer m fl	-154 439	-156 732
Förvaltning	-55 200	-55 200
Arbetsgivaravgifter	-5 628	-5 628
Kabel-TV	-47 275	-46 638
Telefon	-3 260	-3 311
Serviceavtal	-55 867	-49 719
Årsavgifter SFF	-1 757	-4 722
Div. omkostnader	-81 852	-53 252
S:a kostnader	-1 364 993	-1 347 981

Not 4 Underhåll

	2 013	2 012
Reparationer byggnad	-270 938	-259 220
Planerat underhåll	-1 594 244	-227 583
Reparationer inventarier	-4 858	-16 768
Reparationer hiss	-42 022	-65 711
Underhåll gårdarna	-91 033	-14 872
Summa	-2 003 095	-584 154

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar har delats upp i anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar. Som anskaffningsvärde för byggnad och fastighetsförbättringar har värdena från 1992 använts (året efter det att genomgripande fastighetsförbättringar slutförts).

	2013	2012
Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde	16 626 640	16 626 640
Ingående avskrivningar	957 472	957 472
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	957 472	957 472
Utgående planenligt värde byggnader och mark	15 669 168	15 669 168
Fastighetsförbättringar		
Anskaffningsvärde	14 875 546	14 875 546
Årets anskaffning	0	0
Ackumulerade anskaffningar	14 875 546	14 875 546
Ingående avskrivningar	4 480 037	4 182 527
Årets avskrivningar	297 510	297 510
Utgående ackumulerade avskrivningar	4 777 547	4 480 037
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	10 097 999	10 395 509

Taxeringsvärde taxering 2013 Byggnad	52 200 000
Mark	88 400 000
Totalt	142 600 000

Inventarier	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	885 254	872 125
Utrangeringar	-18 105	0
Inköp	0	13 130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	867 149	885 254
Ingående avskrivningar	760 153	710 734
Utrangeringar	-18 105	0
Årets avskrivningar	44 270	49 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	786 318	760 153
Utgående planenligt värde	80 831	125 102

Not 6 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen är 0.3% på underlaget 36 bostadslägenheter à 1 210 kr vilket ger 43 560 kr. På lokaler utgår skatt motsvarande 1% på taxeringsvärdet 2013.

	Bostäder	Lokaler	Summa
Taxeringsvärde, underlag för skatteberäkning	345 000	27 600 000	27 945 000
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	43 560	276 000	319 560

Not 7 Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 379 240	1 204 400	-2 408 940	
Avsättning till yttre fond		385 800	-385 800	
Nyttjande av yttre fond		0	0	
Årets resultat				-1 020 888
Belopp vid årets utgång	2 379 240	1 590 200	-2 794 740	-1 020 888

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Belopp	Räntesats	Låneandel i %	Förfall
SEB	8 000 000	2,58	32	2016-12-28
SEB	7 000 000	3,78	28	2015-11-28
SEB	1 000 000	2,05	4	2015-12-28
Stadshypotek	8 000 000	3,35	32	2014-11-28
Stadshypotek	1 000 000	3,35	4	2014-11-28
Summa	25 000 000			

Räntesatsen avser den 31 december.

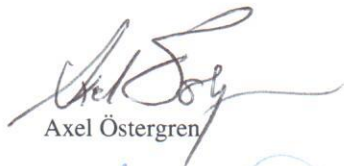
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Sociala avgifter	469	469
Upplupna räntor	37 610	34 553
Upplupna kostnader	105 607	20 000
Summa	144 686	55 022

Not 10 Ställda säkerheter

	2013	2012
Pantbrev i fastigheten	31 500 000	31 500 000

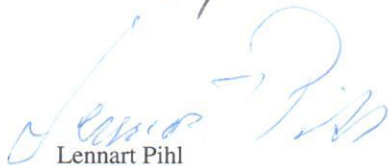
Stockholm i mars 2014



Axel Östergren



Tor Nordström Göran Gustafson




Lennart Pihl



Lars Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27/3-2014



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor



Michaela Berg
Förtroendevald revisor