

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Greven XII

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-28 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KASERNEN 4	1995	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1896 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 102 m², varav 2 102 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus, renovering av takmålning	2013	gatuhus och gårdshus, takmålning i entré gatuhus
Säkerhetsdörrar till lägenheter	2013	gatuhus och gårdshus
Installerat nya isolerade balkongdörrar	2013	gatuhus och gårdshus
Målning av gång till gårdshus	2013	
Målning av taken, uppsättning av åskledare, snöskydd och säkerhetsutrustning	2012	
Spolning av avloppsledningar i lägenheter och stammar	2012	
Tätning av gatuhustaket	2012	
Målning av fönster	2012 - 2013	
Vattenskada i vindslägenhet, gatuhus, åtgärdad	2012	
Ny fjärrvärmeundercentral	2011	inkl nya radiatortermostater
Reparation av yttertak	2011	gatuhus
Reparationer på grund av vattenskador	2011	gatuhus, läckande diskmaskin och yttertak
Genomgång av el i gemensamma utrymmen	2010	Rörelsedetektorer, nytt kodlås i gårdshuset
Nyanlagd gräsmatta	2006	Ny gräsmatta såväl fram- som bakgård
Nya balkonger	2005	Avser en bostadsrätt
Omläggning av tak	2000	div takarbeten
Rörstambyte	1983	
Elstambyte	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Trädgårdarna	2014	löpande arbete, trädvård
Underhåll av två hyresrätter	2014	ytskikt och viss teknisk utrustning
Hiss i gårdshus	2018	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COMHEM
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal Hissar	KONE

Medlemmar

Medlemslägenheter: 20 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

E.H.

Amf

Styrelsen

Ingemo Olsson Phylactou	Ordförande
Ulrika Sundqvist	Ledamot
Erik Hesselstedt	Ledamot
Terese Loon	Ledamot
Anders Ekholm	Ledamot

Slutat i styrelsen i december 2013 p g av flytt

Lena de Stefanis Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingemo Olsson Phylactou, Terese Loon, Anders Ekholm, Ulrika Sundqvist, Erik Hesselstedt och Lena de Stefanis.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Per Engzell	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Leif Altelius	Sammankallande
Carl Larsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2013-01-30. Extra stämma med anledning av val mellan alternativa renoveringsförslag för trapphusen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Målning och renovering av alla fönster slutfördes.

Trapphusen i gatuhuset och gårdshuset helrenoverades och återställdes till ursprungligt utseende.

Takmålningen i gatuhusets entré har restaurerats.

Balkongdörrar har bytts ut till bättre isolerade dörrar.

Dörrar till lägenheterna har bytts ut till säkerhetsdörrar som har ådringsmålats.

Nytt låssystem till utrymmen i källaren har införts för att minska antalet nycklar.

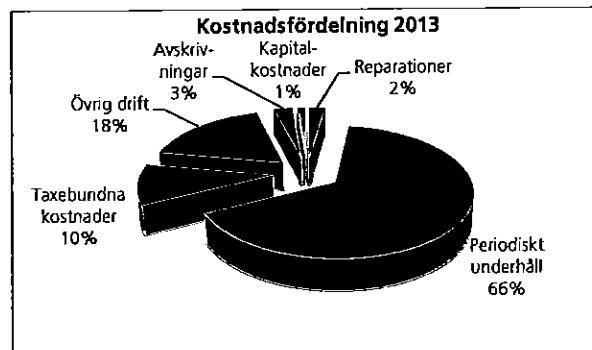
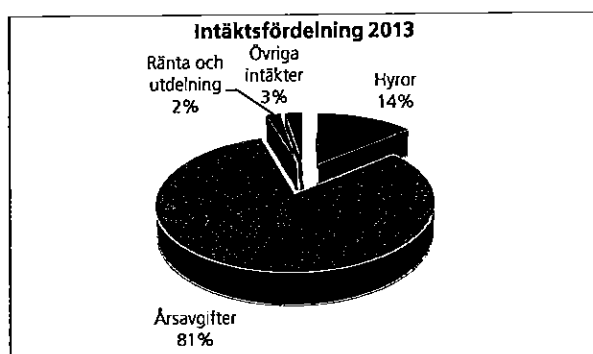
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av föreningens två hyresrätter; Ytskikt och vissa utrustningar.

Påbörja iordningsställande av trädgårdarna.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 102 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	503	497	503	503
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 172	1 221	1 108	1 081
Lån/m ² bostadsrättsyta	869	869	2 791	2 791
Elkostnad/m ² totalyta	24	28	32	31
Värmekostnad/m ² totalyta	117	117	104	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	17	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	60	78	39

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 483 554
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 581 753
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 400
summa ansamlad förlust	-4 235 707

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 162 528
-3 073 179

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 153 651	1 149 075
Övriga rörelseintäkter		30 109	13 940
		1 183 760	1 163 015
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-172 851	-56 774
Reparationer		-83 167	-76 690
Periodiskt underhåll		-2 401 595	-270 489
Taxebundna kostnader		-377 130	-380 924
Övriga driftskostnader		-387 731	-383 511
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-26 620	-30 030
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-93 508	-287 895
Personalkostnader		-1 800	-1 990
Avskrivningar		-100 446	-50 477
		-3 644 848	-1 538 780
RÖRELSERESULTAT		-2 461 088	-375 765
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		26 377	25 496
Räntekostnader		-48 844	-126 769
		-22 467	-101 273
ÅRETS RESULTAT		-2 483 554	-477 038

FAK

[Handwritten signature]

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader Not 3	13 696 921	12 797 992
Pågående byggnation Not 4	0	234 414
Maskiner och inventarier Not 5	0	0
	<u>13 696 921</u>	<u>13 032 406</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 698 921	13 034 406
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	197 200	226 922
Förutbetalda kostnader Not 6	106 285	102 816
	<u>303 485</u>	<u>329 738</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	74 703	2 563 415
SBC klientmedel i SHB	341 789	1 103 532
	<u>416 491</u>	<u>3 666 947</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	719 976	3 996 685
SUMMA TILLGÅNGAR	14 418 897	17 031 091

E.H.

hmf

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		8 439 507	8 439 507
Upplåtelseavgifter		7 121 645	7 121 645
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 162 528	1 262 617
		16 723 680	16 823 769
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 752 153	-1 375 204
Årets resultat		-2 483 554	-477 038
		-4 235 708	-1 852 242
SUMMA EGET KAPITAL		12 487 972	14 971 527
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 700 000	1 700 000
		1 700 000	1 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		42 800	164 653
Skatteskulder		56 650	58 674
Upplupna kostnader	Not 10	54 207	67 136
Förutbetalda avgifter och hyror		77 268	69 101
		230 925	359 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 418 897	17 031 091
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	8 667 000	8 667 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signature

Handwritten signature

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,25 %	0,25 %
Standardförbättringar	10 %	10 %
Värmeanläggning	4 %	4 %
Säkerhetsdörrar	10 %	--

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	983 739	972 080
Hysesintäkter	169 912	176 995
	1 153 651	1 149 075

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	23 608	6 838
Fastighetsskötsel gård beställning	43 125	0
Snöröjning/sandning	38 338	3 750
Städning entreprenad	0	15 120
Mattvätt/Hyrmattor	9 516	9 263
Sotning	0	6 563
Hissbesiktning	4 343	2 230
Bevakning	690	645
Gemensamma utrymmen	8 345	0
Gård	6 490	694
Serviceavtal	14 996	10 269
Förbrukningsmateriel	23 400	1 402
	172 851	56 774

Not 2, fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	6 170
Entré/trapphus	9 738	0
Lås	12 058	9 815
VVS	4 813	27 625
Värmeanläggning/undercentral	0	1 250
Elinstallationer	3 713	0
Hiss	41 532	4 932
Tak	0	26 350
Skador/klotter/skadegörelse	11 313	0
Vattenskada	0	548
	83 167	76 690
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	1 401 250	0
Värmeanläggning	0	102 025
Tak	0	168 464
Fönster	1 000 345	0
	2 401 595	270 489
Taxebundna kostnader		
El	50 114	57 894
Värme	246 184	246 206
Vatten	34 081	36 517
Sophämtning/renhållning	46 751	33 322
Grovsopor	0	6 986
	377 130	380 924
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 507	16 307
Tomträttsavgäld	329 500	329 500
Kabel-TV	37 724	37 704
	387 731	383 511
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	26 620	30 030
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	863	863
Juridiska åtgärder	0	31 625
Inkassering avgift/hyra	1 200	900
Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
Föreningskostnader	6 801	10 141
Styrelseomkostnader	6 150	4 800
Fritids och Trivselkostnader	1 403	0
Förvaltningsarvode	50 294	48 859
Förvaltningsarvoden övriga	1 063	4 938
Administration	3 509	4 148
Konsultarvode	8 125	167 521
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 100	4 100
	93 508	287 895

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

EA

huf

Not 2, fortsättning	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	1 800	1 990
	1 800	1 990
Avskrivningar		
Byggnad	34 752	34 752
Förbättringar	65 694	15 726
	100 446	50 477
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 644 848	1 538 780

ZH

Waf

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 231 411	14 231 411
Nyanskaffningar	999 375	0
Utgående anskaffningsvärde	15 230 786	14 231 411
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 433 419	-1 382 942
Årets avskrivningar enligt plan	-100 446	-50 477
Utgående avskrivning enligt plan	-1 533 865	-1 433 419
Planenligt restvärde vid årets slut	13 696 921	12 797 992
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	27 000 000
	56 800 000	49 200 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	56 800 000	49 200 000
	56 800 000	49 200 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	234 414
	0	234 414
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	98 194	98 194
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	98 194	98 194
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-98 194	-98 194
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-98 194	-98 194
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 946	6 616
Kabel-TV	9 431	9 430
Tomträttsavgäld	82 375	82 375
Serviceavtal Fjärrvärme	4 497	4 395
Vatten	3 036	0
	106 285	102 816

ZH

Brf

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 439 507	0	0	8 439 507
Upplåtelseavgifter	7 121 645	0	0	7 121 645
Fond för yttre underhåll	1 162 528	170 400	-270 489	1 262 617
Summa bundet eget kapital	16 723 680	170 400	-270 489	16 823 769
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 752 153	-170 400	-206 549	-1 375 204
Årets resultat	-2 483 554	-2 483 554	477 038	-477 038
Summa ansamlad förlust	-4 235 708	-2 653 954	270 489	-1 852 242
Summa eget kapital	12 487 972	-2 483 554	0	14 971 527

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 262 617	1 115 017
Reservering enligt stadgar	170 400	147 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-270 489	0
Vid årets slut	1 162 528	1 262 617

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag rörligt
Swedbank Hypotek AB	2,780 %	1 700 000	1 700 000	
Summa skulder till kreditinstitut		1 700 000	1 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		1 700 000	1 700 000	

FA

Amf

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 075	5 592
Värme	32 513	41 400
Vatten	0	2 510
Sophämtning	1 349	1 284
Extern revisor	10 000	10 000
Arvoden	2 000	2 000
Ränta	4 270	4 350
	<u>54 207</u>	<u>67 136</u>

STOCKHOLM den 15,4 2014

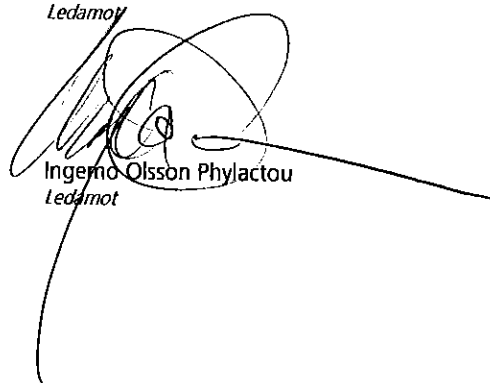


Anders Ekholm
Ledamot

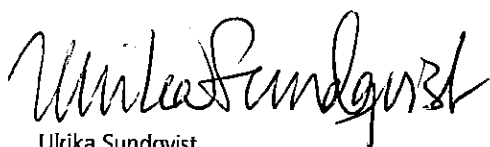


Erik Hesselstedt
Ledamot

Avsatt ur styrelsen
Terese Loon
Ledamot



Ingemo Olsson Phylactou
Ledamot



Ulrika Sundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6,5 2014



Jan-Ove Brandt
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Greven XII, org. nr 716405-6447

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Greven XII 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 Brf Greven XII:s 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Greven XII 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 revisionsmed 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 6 maj 2014

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor