

Brf Dagakarlen 27
Org nr 769600-2612

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-04-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Christer Qvarfordt	Ordförande	2015
Paul Hamberg	Sekreterare	2014
Desirée Serreli	Ledamot	2015
Stina Sjöwall	Suppleant	2014
Barbro Myrin Frihammar	Suppleant	2014

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Erik Gustavsson och till revisorssuppleant valdes Niklas Bandobranski.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Douglas Sjöwall.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningens lokalvård utföres av Städfirman Rent och Fint AB. Jouravtal finns med BK Fastighetservice och bevakningsavtal med Securitas.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Dagakarlen 27 i Stockholms stad. Bostadshuset innehåller 15 lägenheter fördelade enligt följande:

- 4 st 1 rum och kök
- 9 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår 1899-1900, värdeår 1986. 14 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet hyrs ut. Total boyta 1 120 m².

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätter överlåtits.



Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar vattenskada, inbrott, maskin och ansvarsförsäkring för styrelsen. I fastighetsförsäkringen ingår också fullserviceavtal för ohyra (Anticimex). Föreningen har även allframtidförsäkring mot brandskada i Stockholms Stads brandförsäkringskontor.

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	537	530	511
Låneskuld per totala kvm	kr	3 036	3 036	2 707
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	132	131	142

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det sedvanliga underhållet har föreningen utfört lagstadgad OVK-besiktning. Därefter har vissa åtgärder gällande ventilationen utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 534 741
Årets resultat	78 397
	<hr/>
	-1 456 344

Styrelsen föreslår följande disposition:


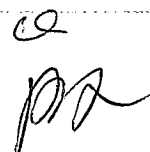
Överförs till fond för yttre underhåll	100 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-42 250
I ny räkning balanseras	-1 514 094
	<hr/>
	-1 456 344

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	78 397
Dispositioner	-57 750
Årets resultat efter dispositioner	20 647

Medel för yttre underhåll efter disposition 239 881
I beloppet ovan ingår balkongfonden med 27 000 kr

Resultaträkning	Not	2013	2012
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	660 783	651 861
Summa intäkter		660 783	651 861
Föreningens kostnader			
Drift	3	-358 154	-388 345
Periodiskt underhåll		-42 250	-161 000
Fastighetskatt, fastighetsavgift		-18 150	-20 475
Avskrivningar byggnad	4	-31 087	-30 182
Avskrivningar fastighetsförbättringar	5	-46 486	-46 486
Avskrivningar inventarier	6	-4 740	-4 740
Summa kostnader		-500 867	-651 228
Rörelseresultat		159 916	633
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	9 263	5 750
Finansiella kostnader		-90 782	-132 569
Summa finansiella poster		-81 519	-126 819
Resultat efter finansiella poster		78 397	-126 186
ÅRETS RESULTAT		78 397	-126 186

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 303 664	7 334 751
Fastighetsförbättringar	5	631 186	677 672
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	4 740
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 934 850</u>	<u>8 017 163</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 400</u>	<u>1 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 936 250</u>	<u>8 018 563</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning MBF - Centalkonto		795 099	661 359
Avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	33 122	27 103
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	9	28 663	31 435
Summa kortfristiga fordringar		<u>856 934</u>	<u>719 897</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>856 934</u>	<u>719 897</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 793 184</u>	<u>8 738 460</u>

ce
DS PA

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		4 693 039	4 693 039
Upplåtelseavgifter		1 869 015	1 869 015
Fond för yttre underhåll		182 131	305 031
Summa bundet eget kapital		<u>6 744 185</u>	<u>6 867 085</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 534 741	-1 531 455
Årets resultat		78 397	-126 186
Summa fritt eget kapital		<u>-1 456 344</u>	<u>-1 657 641</u>
Summa eget kapital		<u>5 287 841</u>	<u>5 209 444</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 400 000	3 400 000
Summa långfristiga skulder		<u>3 400 000</u>	<u>3 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		8 407	10 814
Leverantörsskulder		788	16 266
Skatteskulder		0	2 039
Övriga kortfristiga skulder	12	2 172	2 170
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	13	93 976	97 727
Summa kortfristiga skulder		<u>105 343</u>	<u>129 016</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 793 184</u>	<u>8 738 460</u>
Ställda säkerheter	14	3 865 000	3 865 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av efter en 75 årig plan. Övriga fastighetsförbättringar skrivs av under 15-20 år. Inventarier skrivs av under 5 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	577 476	570 603
Hyror bostäder	52 932	51 540
Övriga hyresintäkter	4 500	4 500
Övriga intäkter	25 875	25 218
	<hr/>	<hr/>
Brutto	660 783	651 861
Summa nettoomsättning	<u>660 783</u>	<u>651 861</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	41 322	39 505
Reparationer, löpande underhåll	39 362	72 068
Elavgifter	29 133	26 664
Uppvärmning	147 862	146 410
Vatten och avlopp	27 002	31 169
Renhållning	17 328	16 738
Försäkringar	20 205	17 338
Kabel-TV	3 898	3 880
Övriga fastighetskostnader	3 645	4 629
Övriga driftskostnader	0	995
Ekonomisk och administrativ förvaltning	19 700	19 052
Övriga förvaltningskostnader	8 698	9 897
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>358 155</u>	<u>388 345</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 356 762	6 356 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 356 762	6 356 762
Ingående ackumulerade avskrivningar	-315 494	-285 312
Årets avskrivningar	-31 087	-30 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 581	-315 494
Utgående planenligt värde	<u>6 010 181</u>	<u>6 041 268</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 293 483	1 293 483
Utgående planenligt värde	1 293 483	1 293 483
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 303 664</u>	<u>7 334 751</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	12 600 000
	<u>25 200 000</u>	<u>24 200 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>25 200 000</u>	<u>24 200 000</u>
	25 200 000	24 200 000

Not 5 Fastighetsförbättringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 314 202	1 314 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 314 202	1 314 202
Ingående ackumulerade avskrivningar	-636 530	-590 044
Årets avskrivningar	-46 486	-46 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-683 016	-636 530
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>631 186</u>	<u>677 672</u>

ce
PA

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	134 410	134 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 410	134 410
Ingående ackumulerade avskrivningar	-129 670	-124 930
Årets avskrivningar	-4 740	-4 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 410	-129 670
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>4 740</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	9 263	5 750
Summa finansiella intäkter	<u>9 263</u>	<u>5 750</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattefordringar	271	0
Övriga fordringar	32 851	27 103
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>33 122</u>	<u>27 103</u>

Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	5 750
Förutbetalda driftskostnader	19 428	16 319
Övriga interimfordringar	9 235	9 366
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>28 663</u>	<u>31 435</u>

Handwritten signatures and initials:
ce
pa

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	4 693 039	1 869 015	305 031	-1 531 455	-126 186
Reservering till yttre fond			38 100	-38 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-161 000	161 000	
Balansering av föregående års resultat				-126 186	126 186
Årets resultat					<u>78 397</u>
Belopp vid årets utgång	4 693 039	1 869 015	182 131	-1 534 741	78 397

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,495	2014-02-28	3 400 000
Summa:			3 400 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			3 400 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 400 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	2 172	2 170
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 172</u>	<u>2 170</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	48 450	54 185
Upplupna driftskostnader	43 026	28 992
Övriga interimsskulder	2 500	14 550
Summa	<u>93 976</u>	<u>97 727</u>


Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	3 865 000	3 865 000
Varav i eget förvar	0	0

Stockholm 2014-03-18

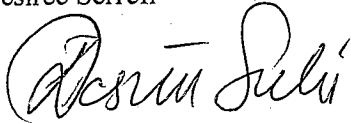


Christer Qvarfordt
Ordförande



Paul Hamberg

Desirée Serreli



Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-18.



Erik Gustavsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf.Dagakarlen 27

Org nr 769600-2612

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Dagakarlen 27 för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva revisionsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledarmot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Stockholm 2014-03-18



Erik Gustavsson

Revisor Dagakarlen 27