

Årsredovisning för

Brf Flaggan 9

716421-0523

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Flaggan 9

Org. nr 716421-0523

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flaggan 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

David Lundquist	Ordförande
Johan Tuveesson	Ledamot
Anna Deleskog	Ledamot (fr.o.m. hösten 2013)
Magnus Welin	Ledamot (t.o.m. hösten 2013)
Erik Hallvares	Suppleant

Föreningens firma tecknas av David Lundquist, Johan Tuveesson och Anna Deleskog (två i förening).

Styrelsen har under året haft månatliga sammanträden varav XX protokollförda möten.

Revisor

Revisor under året har varit Peter Neveling från Neveling Revision.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mårten Rova och Therese Tingström.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-06-10. På den ordinarie stämman deltog XX medlemmar som representerade XX medlemslägenheter. En extra föreningsstämma ägde rum 2013-03-18. Ytterligare en extra föreningsstämma ägde rum 2013-09-18.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens, vid ingången av året, 25 medlemslägenheter har en lägenhet (nr 3) överlåtits under året. Under året har en lokal omvandlats till en ny medlemslägenhet. En ny medlemslägenhet har även byggts på vinden. Vid utgången av verksamhetsåret har föreningen därmed totalt 27 medlemslägenheter. Föreningen upplåter även sju lägenheter och en lokal med hyresrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna i Stockholm AB.

Väsentliga händelser under året

Efterarbetet med 2012 års vattenskador fortsatte under början på 2013. Även vissa mindre nya skador tillkom. För att kunna genomföra nödvändiga renoveringar av fastigheten beslutades på den extra föreningsstämman att en lokal skulle omvandlas till en ny medlemslägenhet samt att styrelsen skulle undersöka möjligheterna att sälja råvinden på rot.

Styrelsen ombesörjde ombyggnationen av lokalen på bottenvåningen under sommaren/hösten och lägenheten såldes till en ny medlem den 29 oktober 2013.

Styrelsen undersökte också möjligheterna att sälja råvinden på rot med syfte att låta köparen bygga en ny medlemslägenhet. Föreningen ansökte i maj om bygglov för råvinden och detta meddelades den 22 juli 2013. Efter ytterligare diskussioner och beslut på den extra föreningsstämman i september såldes råvinden till en befintlig medlem, Tuveesson, och alla vindsförråd flyttades till källaren.

Ombyggnad och underhåll

I början av året genomfördes en fiberinstallation av Telia i alla lägenheter och lokaler utan kostnad för föreningen.

Intäkterna från de två lägenhetsförsäljningarna användes för att betala ombyggnationen av den lilla lokalen till en lägenhet. Resterande intäkterna användes även delvis under slutet av 2013 för att renovera 75 % av husets plåttak, källarförråd och pannrum samt vissa smärre investeringar i hyresrätter och trapphus. I december kontrakterades även en vvs-firma för att genomföra en relining av husets avlopps och vattenstammar. En el-firma kontrakterades även att genomföra ett elstambyte i alla lägenheter. Båda arbetena initierades i januari 2014.

Förväntad framtida utveckling

Framtida ombyggnad och underhåll

Relining av vatten-, avlopps- och elstammar förväntas vara klar under våren 2014. Styrelsen planerar också att utreda möjligheterna att bygga balkonger mot innergården. Inga kostnader för detta skall belasta föreningen utan kommer helt bekostas av de medlemmar som kan och vill ha en balkong. Om ekonomiska möjligheter finns planeras även en uppfräschning av förenings tomt mot Åsögatan.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har följande ansamlade förlust att behandla:

	-45 127 023
Balanserat resultat	-327 551
Årets resultat	-45 454 574

Styrelsen föreslår:

Att till fond för yttre underhåll överföres	196 000
Att i ny räkning balanseras	-45 650 574
	-45 454 574



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 994 959	1 635 345
		<u>1 994 959</u>	<u>1 635 345</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 607 494	-1 398 066
Avskrivning		-296 351	-300 555
Rörelseresultat		<u>91 114</u>	<u>-63 276</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	5 224	5 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-423 889	-463 572
Resultat efter finansiella poster		<u>-327 551</u>	<u>-521 313</u>
Resultat före skatt		<u>-327 551</u>	<u>-521 313</u>
Årets resultat		<u>-327 551</u>	<u>-521 313</u>

Brf Flaggan 9

716421-0523

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	65 285 942	65 008 260
Maskiner och inventarier	6	22 235	33 082
		<u>65 308 177</u>	<u>65 041 342</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 308 177</u>	<u>65 041 342</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		78 334	53 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 018	36 658
		<u>125 352</u>	<u>90 087</u>
Kassa och bank	8	2 954 639	209 669
Summa omsättningstillgångar		<u>3 079 991</u>	<u>299 756</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>68 388 168</u>	<u>65 341 098</u>

u.

R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		45 074 640	45 074 640
Upplåtelseavgifter		4 803 085	1 533 085
Uppskrivningsfond		42 319 036	42 319 036
Fond för yttre underhåll		985 300	786 200
		<u>93 182 061</u>	<u>89 712 961</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-45 127 023	-44 406 610
Årets resultat		-327 551	-521 313
		<u>-45 454 574</u>	<u>-44 927 923</u>
Summa eget kapital		<u>47 727 487</u>	<u>44 785 038</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	20 094 204	20 094 204
		<u>20 094 204</u>	<u>20 094 204</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		179 466	62 346
Skatteskulder	11	146 866	131 317
Övriga skulder		27 024	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	213 121	268 193
		<u>566 477</u>	<u>461 856</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>68 388 168</u>	<u>65 341 098</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Fastighetsinteckningar för fastighetslån</i>	<u>37 800 000</u>	<u>37 800 000</u>
Summa	37 800 000	37 800 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar för byggnader och mark har uppskrivning skett (jmf med not.5). Avskrivningar sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Stambyte	3,33%
-Lägenhet	0,75%
-Fjärrvärmeanläggning	2,50%
-Maskiner och inventarier	20,0%

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	856 673	819 341
Hyror	1 131 686	780 305
Övriga intäkter	6 600	35 699
Summa	1 994 959	1 635 345

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	159 201	136 259
Reparationer	343 016	447 038
Undershållskostnader	129 619	-
El	33 927	31 273
Uppvärmning	293 710	332 120
Vatten	37 541	37 737
Sophämtning	77 203	49 027
Försäkringspremier	29 320	125 595
Fastighetsskatt	70 390	55 235
Övriga fastighetskostnader	31 064	5 288
Kabel TV	84 650	42 019
Styrelsearvoden	87 600	25 680
Sociala avgifter	27 524	8 069
Revisionsarvoden	22 750	22 250
Förvaltningsarvode	54 401	56 543
Övr externa tjänster	125 578	23 933
Summa	1 607 494	1 398 066

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 906	5 440
Ränteintäkter hyror/avgiftsfordringar	607	95
Ränteintäkter skattefria	1 711	-
Summa	5 224	5 535

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	423 889	461 875
Övriga finansiella kostnader	-	1 697
Summa	423 889	463 572

Not 5 Byggnader och mark

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad (inkl. uppskrivet värde med 21.000.115 kr)	32 919 910	32 699 372
-Mark (inkl. uppskrivet värde med 21.953.690 kr)	33 656 778	33 656 778
-Soprum ombygd till lgh	342 648	-
	<u>66 919 336</u>	<u>66 356 150</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 347 890	-1 066 955
-Årets avskrivning enligt plan	-285 504	-280 935
	<u>-1 633 394</u>	<u>-1 347 890</u>
Redovisat värde vid årets slut	65 285 942	65 008 260
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 925 000	15 292 000
Mark	23 600 000	21 000 000
	<u>43 525 000</u>	<u>36 292 000</u>
Bostäder	40 600 000	35 000 000
Lokaler	2 925 000	1 292 000
	<u>43 525 000</u>	<u>36 292 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärden:	98 110	98 110
	<u>98 110</u>	<u>98 110</u>
Ing. avskrivning enligt plan	-65 028	-45 408
Årets avskrivningar	-10 847	-19 620
Utgående planenligt restvärde, maskiner	22 235	33 082

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Försäkringspremie	27 910	23 738
Vatten	3 282	-
ComHem	6 641	6 498
FJV	9 185	6 422
	<u>47 018</u>	<u>36 658</u>



Not 8 Kassa och bank

Swedbank	2 157 444	21 370
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	797 195	188 299
	2 954 639	209 669

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Ansamlad förlust</i>			
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Uppskriv- nings fond</i>	<i>Yttre repara- tionsfond</i>	<i>Bal resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	45 074 640	1 533 085	42 319 036	786 200	-44 406 610	-521 313
Överföring till bal.resultat			-105 000		105 000	
Disp.enl. stämmobeslut				199 100	-720 413	521 313
Uppl av lgh 34 + vinden		3 270 000				
Årets resultat						-327 551
Belopp vid årets utgång	45 074 640	4 803 085	42 214 036	985 300	-45 022 023	-327 551

Överföring från uppskrivningsfond motsvarar avskrivningen av det uppskrivna värdet på byggnaden.

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Andel %</i>	<i>Skuldbelopp år 2013</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp år 2012</i>
Löpande skuldebrev				5 994 204		5 994 204
Swedbank		3,110%		4 700 000		4 700 000
Swedbank		2,920%		4 700 000		4 700 000
Swedbank		2,781%		4 700 000		4 700 000
			-	20 094 204	-	20 094 204

Not 11 Skatteskulder

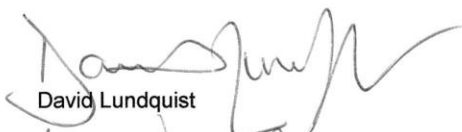
	2013	2012
Skatteskuld	146 866	131 317
	<u>146 866</u>	<u>131 317</u>


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	89 505	86 454
Räntor	45 643	47 195
Sociala kostnader	1	-
El	5 352	2 234
Revisionsarvode	19 000	15 000
Uppvärmning	39 334	46 357
Sophämtning	-	581
Fastighetskötsel	13 803	69 871
Övrigt	483	501
	<u>213 121</u>	<u>268 193</u>

Underskrifter

Stockholm 2014-06-18


David Lundquist


Anna Deleskog


Johan Tuveesson

Min revisionsberättelse har
avgivits 2014-06-18.
Peter Wooding
Auktoriserad revisor