

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013

Brf Uven Större 21

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Erik Henriksson	Ordförande
Olle Hammarström	Kassör
Martin Sahlgren	Ledamot
Torben Cederlöf	Ledamot
Ingrid Gallagher	Ledamot

Suppleanter:

Karin Bellander	Sekreterare
Ann-Sofie Glans	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erik Henriksson, Olle Hammarström, Martin Sahlgren, Torben Cederlöf, Ingrid Gallagher, Karin Bellander och Ann-Sofie Glans.

Föreningens firma tecknas av Erik Henriksson och Olle Hammarström

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden

Revisor

Revisor har varit Håkan Daniels.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Carl Johan Rydell, Christina Cheng och Sheila Ghose.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-05-23. På stämman deltog 18 röstlängder. Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Uven Större 21 omfattande adresserna Hornsgatan 90 och Brännkyrkagatan 79 i Stockholms Kommun.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 58 medlemslägenheter. Av dessa har 6 överlåtits under året. Föreningen upplåter 4 bostäder och 6 lokaler med hyresrätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB och den tekniska förvaltningen av Görans Fastighetservice.

↵

JK

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 439	3 428	3 388	3 438	3 378
Rörelseresultat	636	928	516	769	605
Res. efter fin. Poster	64	102	-272	-69	-112
Balansomslutning	75 196	75 334	77 564	74 935	75 007
Fond för yttre underhåll	1 752	1 529	1 441	1 218	1 037
Årsavgift/kvm brf	528	511			

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över år

År	Åtgärd
2004-05	Installation av Sopsugsanläggning
2007	Radonmätning och stamspolning
2008	Upprustning av innergård, OVK, byte av restaurangfläkt
2009	Renovering av källare och tvättstuga på Brännkyrkagatan
2009	Renovering av Trapphus
2009	Relining av stammar
2010	Renovering av fönster
2011	Ommålning av tak
2013	Renovering av källare på Hornsgatan
2013	Renovering av föreningen hyreslokal "Restaurang"
2013	Renovering av cykelrum

Väsentliga händelser under året

Föreningen har under året arbetat med förberedelser inför försäljning av vindarna. Detta innebär att bygglov har tagits fram tillsammans med arkitektkontor.

Ombyggnad och underhåll

Under året har källaren på Hornsgatan renoverats och nya källarförråd har byggts som en föreberedelse för Vindsombyggnaden. Många medlemmar använder cyklar vilket leder till att cykelrummet blivit väldigt välanvänt. För att få plats med fler cyklar har cykelhissar installerats. Under 2013 har föreningens hyreslokal restaurangen överlåtits. De nya ägarna har gjort stora investeringar i lokalen. En del anpassningar görs även av föreningen, såsom uppförande av ett brandklassat bjälklag.

Aktiviteter

Två gemensamma städdagar – en på våren och en på hösten

↳

OJK

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Kommande projekt är fasadrenovering och försäljning av vindarna.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	64 152
Balanserat resultat	-7 665 364
	<hr/>
	-7 601 212

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	-223 110
	<hr/>

Överförs i ny räkning	-7 824 322
-----------------------	------------

43

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 439 043	3 427 534
		<u>3 439 043</u>	<u>3 427 534</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 831 360	-1 822 155
Underhåll	4	-257 772	-
Avskrivningar		-713 652	-677 507
Rörelseresultat		<u>636 259</u>	<u>927 872</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntetäckningar och liknande resultatposter	5	4 994	23 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-577 101	-896 188
Resultat efter finansiella poster		<u>64 152</u>	<u>55 636</u>
Resultat före skatt		<u>64 152</u>	<u>55 636</u>
Skatt		-	45 900
Årets resultat		<u>64 152</u>	<u>101 536</u>

↳

QHL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	72 015 743	72 328 281
Maskiner och inventarier	8	200 474	7 263
		<u>72 216 217</u>	<u>72 335 544</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 216 217</u>	<u>72 335 544</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 818
Övriga fordringar	9	2 609 241	2 892 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	322 087	58 280
		<u>2 931 328</u>	<u>2 953 899</u>
<i>Kassa och bank</i>	11	48 228	44 248
Summa omsättningstillgångar		<u>2 979 556</u>	<u>2 998 147</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>75 195 773</u>	<u>75 333 691</u>

↳

OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		45 584 844	45 584 844
Upplåtelseavgifter		13 487 171	13 487 171
Fond för yttre underhåll		1 751 687	1 528 577
		<u>60 823 702</u>	<u>60 600 592</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-7 665 364	-7 543 790
Årets resultat		64 152	101 536
		<u>-7 601 212</u>	<u>-7 442 254</u>
Summa eget kapital		<u>53 222 490</u>	<u>53 158 338</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	20 650 000	20 650 000
		<u>20 650 000</u>	<u>20 650 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86 818	108 645
Skatteskulder		437 350	432 754
Övriga skulder	2	109 504	204 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	689 611	779 120
		<u>1 323 283</u>	<u>1 525 353</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>75 195 773</u>	<u>75 333 691</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013	2012
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panter för fastighetslån	36 000 000	36 000 000
Summa	<u>36 000 000</u>	<u>36 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------

2

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. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5%
-Fastighetsförbättringar	5,0%
-Fönsterrenovering	5,0%
-Trapphus, källare mm	2,5%
-Fjärrvärmecentral	5,0%
-Relining stammar	6,7%
-Markanläggning	10,0%
-Inventarier	10,0%
-Installation bredband	10,0%
-Cykellift	20,0%
-Förråd	5,0%

Fordringar

Upptas 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.

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.

4)

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 578 604	1 552 834
Hyror	1 835 282	1 825 954
Panter & Överlåtelser	16 456	15 828
Övriga intäkter	8 701	32 918
Summa	3 439 043	3 427 534

Not 2 Övriga skulder

	2013	2012
Moms	102 004	94 834
Hysesdepositioner	-	110 000
Övrigt	7 500	-
Summa	109 504	204 834

Not 3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	149 846	177 592
Reparationer	259 872	200 868
El	72 014	71 826
Uppvärmning	518 810	501 540
Vatten	86 286	92 532
Sophämtning	76 805	57 468
Försäkringspremier	41 105	39 129
Fastighetsavgift bostäder	75 020	84 630
Fastighetsskatt lokaler	144 000	133 700
Tomträttsavgäld	-	2 056
Övriga fastighetskostnader	14 093	30 719
Kabel-TV	56 199	65 467
Styrelsearvoden	110 998	113 000
Sociala avgifter	30 061	34 562
Revisionsarvoden	12 368	12 246
Kostn styrelsemöten/årsstämma	2 137	1 088
Förvaltningsarvode	100 166	96 767
Övr externa tjänster	55 028	37 703
Mäklararvode	-	43 626
Övriga driftskostnader	26 552	25 636
Summa	1 831 360	1 822 155

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 4 Underhåll

	2013	2012
Arbeten i källaren, rivning ventilation och målning väggar	257 772	-
	257 772	-

4)

CH

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	4 846	23 724
Ränteintäkter skattefria	148	228
Summa	4 994	23 952

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	577 101	889 562
Övriga finansiella kostnader	-	6 626
Summa	577 101	896 188

Not 7 Byggnader och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 400 905	40 400 905
-Mark	28 684 090	28 684 090
	69 084 995	69 084 995
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-4 649 182	-4 447 178
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-202 004	-202 004
	-4 851 186	-4 649 182
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början		
-Pågående om- o tillbyggnad	198 145	-
-Ombyggnader	10 802 244	10 802 244
-Markanläggningar	318 937	318 937
-Nyanskaffningar	174 063	-
	11 493 389	11 121 181
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-3 228 712	-2 754 674
-Årets avskrivning	-482 743	-474 039
	-3 711 455	-3 228 713
Redovisat värde vid årets slut	72 015 743	72 328 281
Taxeringsvärde		
Byggnader	38 400 000	33 600 000
Mark	44 000 000	40 770 000
	82 400 000	74 370 000
Bostäder	68 000 000	61 000 000
Lokaler	14 400 000	13 370 000
	82 400 000	74 370 000



Not 8 Maskiner och inventarier

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Inventarier	29 585	29 585
-Nyanskaffningar	222 117	-
	<u>251 702</u>	<u>29 585</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-22 322	-20 857
-Årets avskrivning inventarier enligt plan	-28 906	-1 465
	<u>-51 228</u>	<u>-22 322</u>
Redovisat värde vid årets slut	200 474	7 263

Not 9 Övriga fordringar

	2013	2012
Skattekonto	220 528	262 804
Klientmedelskonto hos Fastighetsägarna	2 388 713	2 560 826
Moms förskottsbetalda avgifter	-	69 170
	<u>2 609 241</u>	<u>2 892 800</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Försäkring	49 405	40 162
Vatten	2 000	2 300
Avgälder	2 062	-
Kommunikation	18 620	13 636
Övrigt	-	2 182
	<u>72 087</u>	<u>58 280</u>

Not 11 Kassa och bank

	2013	2012
Handelsbanken	48 228	44 248
	<u>48 228</u>	<u>44 248</u>

5

OK

Not 12 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	45 584 844	13 487 171	1 528 577	-7 543 790	101 536	53 158 338
Disposition enligt stämmobeslut			223 110	-121 574	-101 536	
Årets förändring	-	-				
Årets resultat					64 152	64 152
Belopp vid årets utgång	45 584 844	13 487 171	1 751 687	-7 665 364	64 152	53 222 490

Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
SHYP	Rörlig	2,38%	11 000 000	11 000 000
SHYP	2015-12-01	2,81%	9 650 000	9 650 000
			20 650 000	20 650 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

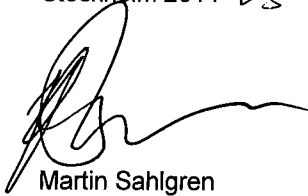
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	457 348	480 034
Räntor	32 414	30 190
Sociala avgifter	34 501	34 000
El	5 739	8 116
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Beräknat styrelsearvode	111 000	110 000
Panter & överlåtelse	-	9 680
Fjärrvärme	29 540	86 355
Reparationer	2 015	7 500
Städ	4 054	-
Övrigt	-	245
	689 611	779 120

→

OK

Underskrifter

Stockholm 2014-05-20



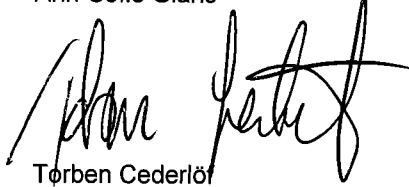
Martin Sahlgren



Ann-Sofie Glans



Erik Henriksson



Torben Cederlör



Olle Hammarström

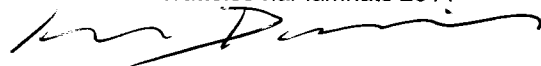


Ingrid Gallagher



Karin Bellander

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-27



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Uven Större 21

Org.nr. 769606-8654

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Uven Större 21 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 revisionsstandard 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 föreningens 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Uven Större 21 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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21 maj 2014



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor