

Bostadsrättsföreningen Essingeklippan 2
Org. Nr 769608-1640

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Essingeklippan 2

Org. Nr 769608-1640



Räkenskapsåret
2013-01-01 – 2013-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av
BVK
BoVera Konsult AB

AW
BVK 21

Bostadsrättsföreningen Essingeklippan 2
Org. Nr 769608-1640

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Essingeklippan 2 i Stockholms kommun, organisationsnummer 769608-1640 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2009-05-19 fastigheten Essingeklippan 2 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 11 587 884 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Medlemmar:

Föreningen har per 2013-12-31 totalt 24 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Rikard Skött (Ordförande)

Henrik Nilsson

Maria Sandell

Suppleant

Anki Rudengren

Isabella Angelov

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 april 2013.

Styrelsen har under året avhållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Robert Ericsson.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits och en lägenhet har upplåtits.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Essingeklippan 2 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 914 1 kvadratmeter. Fastigheten består av 19 st. bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 847 kvadratmeter. Byggnaden uppfördes 1940. Ombyggnad skedde 1987/2005.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2009-05-19 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 5 725 693 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2013-12-31 till 14 400 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	7 200 000	7 200 000	14 400 000

Väsentliga händelser under året:

- Renovering och försäljning av föreningens hyreslägenhet
- Målning av trapphus
- Nytt staket är uppsatt i samarbete med Essingeklippan 3
- Förbättrat utemiljön via en ny gräsmatta samt två anlagda blomsterrabatter
- Installerat ett rättstopp för att förhindra intrång av kloakrötter via avloppet
- Styrelsen förhindras att utföra sitt uppdrag på ett tillfredsställande sätt då delar av föreningens tillgångar ej lämnat över till styrelsen från tidigare ordförande Magnus Kallur.

Bostadsrättsföreningen Essingeklippan 2
Org. Nr 769608-1640

Nyckeltal:

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	617 515	607 922	564 850	545 747
Res. efter finansiella poster	-121 541	-235 417	-146 101	-234 820
Balansomslutning	15 392 024	15 366 436	15 556 598	16 479 696
Soliditet	61,3 %	61,4 %	62,1 %	59,5 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	6 760	6 760	6 760	6 760
Genomsnittlig skuldränta	3,27	3,67 %	3,61 %	2,92 %
Årsavgift per kvm	712	646	587	587

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-963 551
Årets resultat	-121 541
Summa	-1 085 092

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll (enl ek plan)	-34 383
Att balansera i ny räkning	-1 119 475

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

Handwritten notes in blue ink: "Alls", "AIJ", "Re".

RESULTATRÄKNING		2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		28 000	40 317
Årsavgifter		581 664	560 865
Övriga intäkter		7 851	6 740
SUMMA INTÄKTER		617 515	607 922
Kostnader			
Underhåll		-47 044	-5 608
Driftskostnader	2	-296 766	-413 104
Fastighetsförsäkringar		-17 109	-15 974
Fastighetsskatt		-25 720	-25 935
Övriga förvaltningskostnader		0	-50 000
Summa Rörelsens kostnader		-386 639	-510 621
Avskrivningar			
Byggnader & Elarbete		-109 585	-107 160
Inventarier		-31 328	-31 328
Summa Avskrivningar		-140 913	-138 488
RÖRELSERESULTAT		89 963	-41 187
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		2 006	16 173
Räntekostnader		-213 510	-210 403
Summa Finansiella Poster		-211 504	-194 230
ÅRETS RESULTAT		-121 541	-235 417

BALANSRÄKNING

Tillgångar		2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		14 800 836	14 852 796
Inventarier		11 845	43 173
Summa Anläggningstillgångar	4	14 812 681	14 895 969
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 300	6 300
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	9 468	9 503
Summa Kortfristiga fordringar		15 768	15 803
Kassa, Bank och Plusgiro	6	563 575	454 664
Summa Omsättningstillgångar		579 343	470 467
Summa Tillgångar		15 392 024	15 366 436
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		10 225 505	10 225 505
Upplåtelseavgifter		140 501	19 501
Yttre underhållsfond		160 200	117 600
Summa Bundet eget kapital		10 526 206	10 362 606
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		-963 551	-685 534
Årets resultat		-121 541	-235 417
Summa fritt eget kapital		-1 085 092	-920 951
Summa Eget Kapital	7	9 441 114	9 441 655
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	5 725 693	5 725 693
Summa Långfristiga Skulder		5 725 693	5 725 693
Kortfristiga skulder			
Skuld till säljaren		5 298	5 298
Leverantörsskulder		118 777	84 710
Skatteskulder	3	51 654	53 277
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	30 171	30 333
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	19 317	25 470
Summa Kortfristiga Skulder		225 217	199 088
Summa Eget kapital och Skulder		15 392 024	15 366 436
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		5 725 693	5 725 693
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten notes in blue ink: "HU" and "Re" with arrows pointing to the 'Fastighetsinteckningar' and 'Ansvarsförbindelser' rows respectively.

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Byggnader och standardförbättringar skrivs av efter en 100-årig avskrivningsplan. El dragningsarbetet skrivs av enligt 20 årig avskrivningsplan. Inventarier skrivs av enligt en 5 årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2013	2012
Elavgifter	13 516	17 083
Värme	165 516	200 921
Vatten och avlopp	17 699	17 852
Lokalvård	17 928	18 678
Sophämtning	11 600	10 808
Förbrukningsinventarier	2 976	14 100
Trädgårdskostnader	9 868	0
Förbrukningsmaterial mm	5 178	0
Möteskostnader	1 540	1 564
Revisionskostnader	20 525	19 052
Redovisningstjänster	28 426	31 635
Teknisk förvaltning	-6 250	37 500
Serviceavgift branschorganisation	4 060	4 060
Bankkostnader	3 409	3 188
Juristarvode	0	19 250
Övriga externa tjänster	775	17 413
Summa Driftskostnader	296 766	413 104

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsskatt:				
Hyreshus, bostäder	14 400 000	19	1 210 kr	22 990
Summa Fastighetsskatt	14 400 000			22 990
Skuld Tax 2013				28 665
Fordran Skattekonto				-1
Summa Skatteskulder per 31/12-2013				51 654

Not 4, Anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader	5 365 190	5 365 190
Standardförbättring byggnader	3 147 936	3 136 561
Standardförbättring anläggningar, el	489 083	442 833
Ingående avskrivningar	-314 482	-207 322
Årets avskrivningar	-109 585	-107 160
Mark	6 222 694	6 222 694
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	14 800 836	14 852 796
Inventarier		
Inventarier	156 640	156 640
Ingående avskrivningar	-113 467	-82 139
Årets avskrivningar	-31 328	-31 328
Utgående planenligt restvärde		
Inventarier	11 845	43 173
Utgående planenligt restvärde		
Anläggningstillgångar	14 812 681	14 895 969

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Vatten & Avlopp	0	427
Förutbetald försäkring	7 345	6 827
Förutbetald redovisning	2 123	2 249
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	9 468	9 503

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2013-12-31	2012-12-31
Affärskonto	563 575	454 663
Summa Kassa och Bank	563 575	454 663

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 225 505	19 501	117 600	-685 534	-235 417
Yttre reparationsfond			42 600	-42 600	
Omföring av föregående års resultat enl årsstämma				-235 417	235 417
Årets upplåtelseavgifter		121 000			
Årets resultat					-121 541
Belopp vid årets utgång	10 225 505	140 501	160 200	-963 551	-121 541

HU
Hörs
Re

Bostadsrättsföreningen Essingeklippan 2
Org. Nr 769608-1640

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 5 725 693 kronor.

Föreningens lån är placerade hos Swedbank enligt nedanstående:

Lån 1: 1 908 564 kronor är placerad till en fast ränta på 3,54 % fram till 2017-04-25

Lån 2: 1 908 564 kronor är placerad till en fast ränta på 4,25 % fram till 2014-06-25

Lån 3: 1 908 565 kronor är placerad till en fast ränta på 3,38 % fram till 2015-04-24

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2014 som inbetalats av medlemmarna under december 2013.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fortum el	2 454	3 000
Teknisk förvaltning	0	6 250
Upplupna låneräntor	16 221	16 220
Bankkostnad	642	0
Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	19 317	25 470

Underskrifter

Stockholm 2014- 04 - 22

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen



Rikard Skött



Henrik Nilsson



Maria Sandell

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014-04-22



Robert Ericsson

Revisor

HW
Re PS clh