

Årsredovisning

för

Brf Stören 15

769607-1690

Räkenskapsåret

2013

Förbättringsarbeten.

Under året som gått har vissa förbättringsarbeten i syfte att höja standarden samt sänka kostnaderna gjorts. I syftet att spara pengar har samtliga duschmunstycken i de gemensamma duscharna bytts till snålspolande sådana. Det har medfört att vattenförbrukningen samt uppvärmningen av varmvattnet har minskat radikalt. Det bör medföra en besparing kalkylerat till 40 000 kr per år.

Omförhandlingar utav el och sophantering har även det gjorts och bör resultera i ytterligare kostnadsbesparingar de kommande åren på cirka 10000 – 20000 kr per år.

Under sommaren 2014 kommer det sen länge planerade arbetet med att rensa de vattenburna systemen ifrån slagg och kalkavlagringar att utföras. Genom företaget Bauer water technology's teknik kommer vi kunna öka flödet igenom elementen och till en lägre kostnad öka värmen på samtliga element i fastigheten. Även där räknar vi med en stor besparing på närmare 10 -15 % utav uppvärmnings kostnaderna.

Förutom det sedvanliga arbetet som är förknippat med styrelsearbetet så utförs ständigt undersökningar för att ta reda på vad som kan förbättras och kostnads effektiviseras. Detta för att förbättra för föreningen så vi tillsammans kan sänka fastighetens driftkostnader.

Utbildning.

Under året fortsatte styrelsen att fortbilda sig genom att gå på temakvällar, utbildningar samt diverse mässor. Till samtliga dessa events bjöds föreningens medlemmar in för att delta då vi förstått vikten av att ha en bred kunskapsbank i föreningen. De som inte haft möjlighet av en eller annan anledning inte kunnat delta har erbjudits böcker och tidskrifter som distribuerats av styrelsen.

Då föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna, tidigare SBC, så åtnjuter samtliga medlemmar möjligheten att kostnadsfritt fortbilda sig i alla upptänkliga ämnen som rör bostadsrätt.

På föreningens hemsida www.storen15.se har information om föreningen och dess arbete publicerats fortlöpande. Där har även frågor och diskussioner kunnat föras på det för alla medlemmarna öppna forumet. Genom hemsidan har föreningen fått en bra och stabil plattform för kunskap och kommunikation till alla medlemmar.

Ekonomi.

En stark bidragande orsak till föreningens ekonomiska förutsättningar är intäkterna ifrån våra fem butikslokaler i bottenplanet samt telemasterna med basstationer på föreningens tak och vind. Detta och ett aktivt engagemang ifrån föreningens styrelse har borgat och lagt grunden för en god och stabil ekonomi. Kursen är lagd och möjligheterna att ha en förening med sund ekonomi och en välmående fastighet är stor. Dock bör ett varnande finger höjas för att om inte en lika stark styrelse som är beredda att lägga ner ett stort antal timmar på såväl föreningsarbete som understöd och förberedande underhållsarbete tillsätts, så kan man behöva att köpa in dessa tjänster. En höjning utav avgifterna med cirka 10 - 20 % är då inte alls främmande.

7/
B

Förbättringsarbeten.

Under året som gått har vissa förbättringsarbeten i syfte att höja standarden samt sänka kostnaderna gjorts. I syftet att spara pengar har samtliga duschmunstycken i de gemensamma duscharna bytts till snålspolande sådana. Det har medfört att vattenförbrukningen samt uppvärmningen av varmvattnet har minskat radikalt. Det bör medföra en besparing kalkylerat till 40 000 kr per år.

Omförhandlingar utav el och sophantering har även det gjorts och bör resultera i ytterligare kostnadsbesparingar de kommande åren på cirka 10000 – 20000 kr per år.

Under sommaren 2014 kommer det sen länge planerade arbetet med att rensa de vattenburna systemen ifrån slagg och kalkavlagringar att utföras. Genom företaget Bauer water technology's teknik kommer vi kunna öka flödet igenom elementen och till en lägre kostnad öka värmen på samtliga element i fastigheten. Även där räknar vi med en stor besparing på närmare 10 -15 % utav uppvärmnings kostnaderna.

Förutom det sedvanliga arbetet som är förknippat med styrelsearbetet så utförs ständigt undersökningar för att ta reda på vad som kan förbättras och kostnads effektiviseras. Detta för att förbättra för föreningen så vi tillsammans kan sänka fastighetens driftkostnader.

Utbildning.

Under året fortsatte styrelsen att fortbilda sig genom att gå på temakvällar, utbildningar samt diverse mässor. Till samtliga dessa events bjöds föreningens medlemmar in för att delta då vi förstått vikten av att ha en bred kunskapsbank i föreningen. De som inte haft möjlighet av en eller annan anledning inte kunnat delta har erbjudits böcker och tidskrifter som distribuerats av styrelsen.

Då föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna, tidigare SBC, så åtnjuter samtliga medlemmar möjligheten att kostnadsfritt fortbilda sig i alla upptänkliga ämnen som rör bostadsrätt.

På föreningens hemsida www.storen15.se har information om föreningen och dess arbete publicerats fortlöpande. Där har även frågor och diskussioner kunnat föras på det för alla medlemmarna öppna forumet. Genom hemsidan har föreningen fått en bra och stabil plattform för kunskap och kommunikation till alla medlemmar.

Ekonomi.

En stark bidragande orsak till föreningens ekonomiska förutsättningar är intäkterna ifrån våra fem butikslokaler i bottenplanet samt telemasterna med basstationer på föreningens tak och vind. Detta och ett aktivt engagemang ifrån föreningens styrelse har borgat och lagt grunden för en god och stabil ekonomi. Kursen är lagd och möjligheterna att ha en förening med sund ekonomi och en välmående fastighet är stor. Dock bör ett varnande finger höjas för att om inte en lika stark styrelse som är beredda att lägga ner ett stort antal timmar på såväl föreningsarbete som understöd och förberedande underhållsarbete tillsätts, så kan man behöva att köpa in dessa tjänster. En höjning utav avgifterna med cirka 10 - 20 % är då inte alls främmande.

✓
E

Den nu sittande styrelsen har aktivt jobbat med att trimma de ekonomiska förutsättningarna utan att för den göra avkall på fastighetens underhåll och standard. Den har hela tiden letat efter bättre avtal och förhandlat fram arbeten till bästa möjliga pris utan att ge avkall på kvalitet.

I samband med samtliga överlåtelser av lokaler har styrelsen sett till och kommer fortlöpande se till att om och uppförhandla hyrorna för lokalhyresgästerna.

Även då föreningens ekonomi belastas utav tidigare investeringar i form utav fasad renovering, nya säkerhetsdörrar och en total renovering utav fastighetens trapphus så är nu ekonomin att betrakta som stark och sund. Detta då de ovan nämnda renoveringar är av sådan art som inte bör behövas åtgärdas på många kommande år,

Till vad man kan kalla föreningens dolda tillgångar bör de fem kvarvarande hyreslägenheter som vid ett senare tillfälle kan komma att ombildas till bostadsrätter och på så sätt tillföra ytterligare kapital till föreningens ekonomi räknas. Föreningen har även en stor råvind som även den eventuellt skulle kunna säljas för ombildning till flera bostadsrätter. Detta skulle kunna generera ett större kapitaltillskott men framför allt ökade avgiftsintäkter för fastighetsytor som nu inte inbringar några som helst intäkter.

Under de senaste 1,5 åren så har en förstudie rörande möjligheterna till att upplåta råvinden till bostadsrätter bedrivits. Sju byggbolag har varit på plats för att undersöka och värdera möjligheterna med vinden. Samtliga bolag har haft yrkeskunnigt folk ur alla skrån på plats, arkitekter, ingenjörer, ventilationstekniker, elektriker, snickare och rörmokare. Detta har mynnat ut i tre företag som gett tre konkreta förslag med bud och ritningar. Av dessa har till sist ett valts ut så som det förslag som styrelsen önskar presentera för föreningens medlemmar. Skulle detta förslag godtas skulle det kunna betyda ett ordentligt lyft för föreningens ekonomi.

Aktuella skulder.

I dags datum 2014 när denna årsberättelse skrivs är föreningens aktuella skulder nere i endast 14,2 miljoner vilket gör att fastigheten skall betraktas så som lågt belånad. I åtanke bör man då även ta att fastigheten så sent som i slutet på 2010 förvärvades för hela 45 miljoner kronor.

Twister.

Det finns inga pågående tvister som kan komma att belasta föreningen ekonomiskt. Dock har grannfastighetens byggnadslov under det gångna året prövats i olika instanser. De har bebyggt grönprickad stadsmark med en mindre sopstation och utfallet har hela tiden varit till föreningens fördel vilket gör att ägaren för grannfastigheten har ålagts att ta bort byggnaden.

7



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 074 558
årets förlust	-93 652
	-1 168 210

behandlas så att	
till reservfond för yttre underhåll	126 443
i ny räkning överföres	-1 294 653
	-1 168 210

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 942 504	1 868 074
Övriga förvaltningsintäkter		64 000	33 283
		2 006 504	1 901 357
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel och städ	2	-124 332	-152 209
Reparationer	3	-37 152	-418 242
Driftskostnader	4	-634 429	-592 848
Avgälder och övrigt	5	-239 306	-232 583
Fastighetsskatt/avgift		-116 580	-151 660
Övriga kostnader	6	-138 251	-174 345
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-299 910	-299 912
		-1 589 960	-2 021 799
Rörelseresultat		416 544	-120 442
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		5 619	30 797
Räntekostnader		-515 815	-579 710
		-510 196	-548 913
Resultat efter finansiella poster		-93 652	-669 355
Resultat före skatt			
Årets resultat		-93 652	-669 355

7/12

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	49 821 110	50 076 451
Inventarier	9	802 256	846 825
		50 623 366	50 923 276
Summa anläggningstillgångar		50 623 366	50 923 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran hyror, avgifter o övrigt		114 120	3 032
Övriga fordringar		14 843	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	120 293	114 524
		249 256	117 593
<i>Kassa och bank</i>		1 135 403	1 308 595
Summa omsättningstillgångar		1 384 659	1 426 188
SUMMA TILLGÅNGAR		52 008 025	52 349 464

✓
CB

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 290 013	36 290 013
Upplåtelseavgifter		1 443 320	1 443 320
Yttre Fond		286 953	160 510
		38 020 286	37 893 843
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 074 558	-278 760
Årets resultat		-93 652	-669 355
		-1 168 210	-948 115
Summa eget kapital		36 852 076	36 945 728
Långfristiga skulder	12		
Fastighetslån	13	14 169 942	14 200 000
Kortfristiga skulder	12		
Leverantörsskulder		154 711	271 311
Skatteskuld		235 180	233 924
Momsskuld		267 403	272 108
Övriga kortfristiga skulder		14 025	1 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	314 688	424 626
Summa kortfristiga skulder		986 007	1 203 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 008 025	52 349 465
Ställda säkerheter	12		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		19 400 000	19 400 000
		19 400 000	19 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

2/12

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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 en intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter, bostäder	-1 027 164	-938 929
Hyror, bostäder	-165 906	-200 986
Hyror, lokaler	-652 092	-628 581
Övriga årsavgifter och hyror	0	0
Övriga debiteringar	-97 342	-99 578
	-1 942 504	-1 868 074

Not 2 Fastighetsskötsel och städ

	2013	2012
Fastighetsskötsel	74 856	96 703
Städ	49 476	50 907
Övriga kostnader för fastighetsskötsel	0	4 600
	124 332	152 210

Not 3 Reparationer

	2013	2012
Bostäder	0	34 310
Gemensamma utrymmen	7 535	257 526
Installationer	25 711	0
Huskropp utvändigt	530	81 985
Markytor	3 377	1 856
Övrigt	0	42 565
	37 153	418 242

Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
El	76 582	74 333
Uppvärmning	412 975	429 812
Vatten	47 954	41 155
Avfallshantering	96 917	47 548
	634 428	592 848

1/10

Not 5 Avgälder och övrigt

	2013	2012
Fastighetsförsäkringar	31 316	33 530
Pantsättningsavgifter	5 730	3 553
Överlåtelseavgifter	5 510	1 880
Tomträttsavgälder	158 900	158 900
Kabel-TV och internet	37 850	34 719
	239 306	232 582

Not 6 Övriga kostnader

	2013	2012
Lokal- och fastighetskostnader	0	240
Reklam och PR	0	293
Övriga försäljningskostnader	-281	275
Kontorsmaterial och trycksaker	3 980	2 415
Post och Tele	1 662	3 282
Kostn för styrelsemöten (ej arvode)	0	425
Revision	-2 297	25 000
Årsredovisn o delårsrapporter	0	75
Arvode avtal kameral förvaltning	61 004	58 171
Tillsynsavgifter myndigheter	900	0
Övriga externa kostnader	575	14 962
Bankkostnader	2 609	3 144
IT-tjänster	198	0
Trivselkostnader (medl/BRF)	377	0
Förbrukningsmateriel	2 524	0
Konsultarvoden	0	65 486
Advokat- och rättegångskostn	0	127
Tidn, tidskrifter, facklitt	0	355
Medlems- och föreningsavgifter	0	97
Styrelsearvoden	67 000	0
	138 251	174 347

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Inventarier, säkerhetsdörrar	5 %

Not 8 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 534 182	25 534 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 534 182	25 534 182
Ingående avskrivningar	-345 404	-90 062
Årets avskrivningar	-255 341	-255 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-600 745	-345 404
Utgående redovisat värde	24 933 437	25 188 778
Taxeringsvärden byggnader	18 382 000	18 706 000
Taxeringsvärden mark	24 584 000	23 056 000
	42 966 000	41 762 000
Bokfört värde byggnader	24 933 437	25 188 778
Bokfört värde mark	24 887 673	24 887 673
	49 821 110	50 076 451
Not 9 Installation av säkerhetsdörrar	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	891 395	
Inköp	0	891 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	891 395	891 395
Ingående avskrivningar	-44 570	
Årets avskrivningar	-44 569	-44 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 139	-44 570
Utgående redovisat värde	802 256	846 825

2/10

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbet. försäkringspremier	43 240	31 316
Förutbet. tomträtsavgäld	39 725	39 725
Förutbet. kabel-TV o internet	5 328	8 088
Upplupna intäkter från Familjebostäder	32 000	32 000
Förutbet. förvaltningskostn.	0	3 394
	120 293	114 523

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 290 013	1 443 320	160 510	-278 760	-669 355
Yttre fond			126 443	-126 443	
Disposition av föregående års resultat:				-669 355	669 355
Årets resultat					-91 107
Belopp vid årets utgång	36 290 013	1 443 320	286 953	-1 074 558	-91 107

Not 12 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000
	19 400 000	19 400 000

Not 13 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB, 21620351	2,88	2014-11-03	2 083 967	2 100 000
SBAB, 21620432	4,04	2015-08-14	6 500 000	6 500 000
SBAB, 21620440	3,39	2014-09-04	5 600 000	5 600 000
Kortfristig del			-14 025	
			14 169 942	14 200 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	0	131 984
Förutbet avg o hyror	170 080	171 884
Upplupna elkostnader	6 234	10 947
Upplupna fjärrvärmekostnader	53 623	66 323
Upplupna kostnader för avfallshantering	2 731	0
Upplupna kostnader för städ och styrelsearvode	70 951	3 487
Beräknat arvode för revision	11 069	40 000
	314 688	424 625

Stockholm 19/6-2014

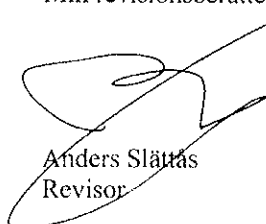

Oscar Eriksson


Ulrik Bolin

Fredrik Hedin



Min revisionsberättelse har lämnats den 19/6 2014.


Anders Slättas
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stören 15, org.nr 769607-1690

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stören 15 för år 2013 (räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31).

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 utförma 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.

e/

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 Stören 15 för år 2013 (räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31).

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. 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 ersättningskyldig 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2014-06-19



Anders Slättås
Auktoriserad revisor