

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen ST Eriksgatan 101

769606-3853

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sankt Eriksgatan 101 avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2013

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Andreas Ehde	ordförande
Roland Karlsson	sekreterare
Tomas Lindström	kassör
Marielle Almgren	ledamot
Gregor Stalinski	suppleant
Gustaf Norén	suppleant

Revisorer har varit:

Henrik Karlsson	ordinarie
Gunnar Nyberg	suppleant

Valberedning:

Bertil Fransson
Thomasine Rudebeck-Nilsson

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden (årsstämma ej inräknad) varav 7 stycken med den nya styrelsen..

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets slut utgjorde 26 (föregående år 26)

Verksamheten:

Föreningen äger fastigheten Sigyn 19. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes år 1926 och som renoverades år 1996. Föreningen upplåter 26 bostadslägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Under året har inga fortsatta renoveringsarbeten skett beroende på sprängningsarbetena för Citybanan. När slutbesiktningen har gjorts (planerad under april) kommer upphandlingar att starta för trapphusrenovering och för renovering av tvättstuga.

I enlighet med beslut på förra årets stämma har cykelparkering anordnats på gården.

Under året har vatten trängt in via källarväggen till Nostalgipalatsets lokaler. Källarmuren har tätats av företaget Berg Tech. Gregor Stalinski har planterat buskar utanför muren till till höger när man kommer uppför trappan.

Ekonomi:

Jämfört med 2012 års resultat har kostnaden för fastighetsskötsel minskat med storleken 36 tkr medan reparationskostnaderna har stigit med ca 115 tkr. Ökningen hänförs till tätningen av källarmuren mot Nostalgpalatset, hissreparationer samt låsbyten. Likviditeten har under året ökat med ca 182 tkr

Föreningens ekonomiska förhållanden medger att det med stor sannolikhet inte heller under år 2014 ska behöva bli några höjningar av årsavgifterna.

Framtida utveckling:

Renovering av trapphus och tvättstuga kommer att inledas snarast efter att besiktning genomförts efter de nu avslutade av sprängningsarbetena för Citybanan. Per den 30 mars har vi lagt om ett lån och med det aktuella ränteläget innebär det en årlig kostnadsminskning på ca 80 tkr.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar. Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-75 327
Årets resultat	-29 250
	<hr/>
	-104 577

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	-85 188
Överförs till fond för yttre underhåll (0,3 %)	131 265
Balanserat resultat	-150 154
	<hr/>
	-104 577

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	1 673 511	1 602 777
		<u>1 673 511</u>	<u>1 602 777</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-932 417	-867 659
Avskrivningar		-276 197	-276 197
Rörelseresultat		<u>464 897</u>	<u>458 921</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 854	3 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-498 001	-568 953
Resultat efter finansiella poster		<u>-29 250</u>	<u>-106 649</u>
Resultat före skatt		<u>-29 250</u>	<u>-106 649</u>
Årets resultat		<u>-29 250</u>	<u>-106 649</u>

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	5	46 509 430	46 785 627
		<u>46 509 430</u>	<u>46 785 627</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 509 430</u>	<u>46 785 627</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		133 184	110 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	45 039	38 892
		<u>178 223</u>	<u>148 899</u>
Kassa och bank	7	1 167 215	989 558
Summa omsättningstillgångar		<u>1 345 438</u>	<u>1 138 457</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 854 868</u>	<u>47 924 084</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 196 810	27 196 810
Upplåtelseavgifter		2 634 504	2 634 504
Fond för yttre underhåll		665 456	576 932
		<u>30 496 770</u>	<u>30 408 246</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-75 327	119 846
Årets resultat		-29 250	-106 649
		<u>-104 577</u>	<u>13 197</u>
Summa eget kapital		<u>30 392 193</u>	<u>30 421 443</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	16 943 750	16 949 250
		<u>16 943 750</u>	<u>16 949 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		63 259	66 237
Skatteskulder		180 310	180 175
Övriga skulder		21 691	9 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	253 665	296 995
		<u>518 925</u>	<u>553 391</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 854 868</u>	<u>47 924 084</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	18 900 000	18 900 000
Summa	<u>18 900 000</u>	<u>18 900 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,2
-Ombyggnad	0,5
-Gårdsrenovering	10

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 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 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 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 048 524	1 011 021
Hyror	593 208	535 068
Övriga intäkter	31 779	56 688
Summa	1 673 511	1 602 777

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	95 826	131 939
Reparationer	184 754	68 965
El	40 660	41 068
Uppvärmning	287 913	284 484
Vatten	37 883	39 808
Sophämtning	21 206	23 905
Försäkringspremier	55 728	38 758
Fastighetsskatt	91 010	90 875
Övriga fastighetskostnader	8 865	16 701
Kabel TV	9 846	11 150
Förvaltningsarvode	75 097	71 710
Övr externa tjänster	20 377	40 373
Övriga driftskostnader	3 252	7 923
Summa	932 417	867 659

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 077	3 383
Ränteintäkter skattefria	1 777	-
Summa	3 854	3 383

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	498 001	568 953
Summa	498 001	568 953

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 905 319	19 905 319
-Mark	22 051 406	22 051 406
-Ombyggnad	5 128 433	5 128 433
-Fjärrvärmecentral	352 687	352 687
	<u>47 437 845</u>	<u>47 437 845</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-652 218	-376 021
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-40 000	-40 000
-Årets avskrivning ombyggnad enligt plan	-16 416	-16 416
-Årets avskrivning gårdsrenovering	-219 781	-219 781
	<u>-928 415</u>	<u>-652 218</u>
Redovisat värde vid årets slut	46 509 430	46 785 627
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 661 000	16 263 000
Mark	25 094 000	21 612 000
	<u>43 755 000</u>	<u>37 875 000</u>
Bostäder	37 800 000	32 200 000
Lokaler	5 955 000	5 675 000
	<u>43 755 000</u>	<u>37 875 000</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	40 021	36 940
Självrisk	-	-
Birkagårdens Fastighetsförvaltning AB	3 227	-
ComHem	1 791	1 952
	<u>45 039</u>	<u>38 892</u>

Not 7 Kassa och bank

SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 167 215	989 558
	<u>1 167 215</u>	<u>989 558</u>

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	27 196 810	2 634 504	576 932	119 846	-106 649
Disposition enligt stämmobeslut			88 524	-195 173	106 649
Årets förändring	-	-			-29 250
Belopp vid årets utgång	27 196 810	2 634 504	665 456	-75 327	-29 250

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Amortering/ upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
SEB	23857448	2015-12-28	2,62%	5 600 000		5 600 000
SEB	23857561	2014-03-28	3,59%	5 488 000		5 488 000
SEB	23857618	2015-12-28	2,62%	5 600 000		5 600 000
SEB	29860327	2015-06-28	3,43%	255 750	5 500	261 250
				16 943 750	5 500	16 949 250

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	187 991	163 468
Räntor	15 850	17 811
Pant- & överlåtelseavgifter	-	3 630
Ei	3 630	3 497
Skötselkostnader	4 754	59 339
Fjärrvärme	41 072	48 885
Övrigt	368	365
	<u>253 665</u>	<u>296 995</u>

Underskrifter

Stockholm 2014-05-05



Andreas Ehde



Tomas Lindström



Marielle Almgren



Roland Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm 2014-05-06



Henrik Karlsson

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bfr St Eriksgatan 101, Organisationsnummer 769603-3853

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf St Eriksgatan 101 för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledarmöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat och balansräkning samt att vinsten disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledarmöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 6 Maj 2014



Henrik Karlsson