

Årsredovisning för

Brf Brunfisker 17

702000-2718

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Brunfisken nr 17
702000-2718

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brunfisken nr 17 får härmed avlägga redovisning för räkenskapsåret 2013.

Styrelsen har utgjorts av

Annika Steberg	ordförande
Mikael Timm	vice ordförande
Urban Östensson	ledamot
Kjell Gustavsson	ledamot
Charlotta Necking	ledamot
Fredrik von Ahn	suppleant
Jacob Gerson	suppleant

Revisorer har varit

aukt. revisor Peter Olofson, Finnhammars Revisionsbyrå


Revisorssuppleant har varit

aukt. revisor Bengt Beergrehn, Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning utsågs inte vid 2013 års ordinarie föreningsammanträde.

Ordinarie föreningsammanträde 2013 hölls tisdagen den 14 maj 2013.

Styrelsesammanträden

Styrelsen höll ⁹sjutton (7) protokollförda sammanträden. 

Medlemmar och överlåtelser av bostadsrätter

Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets utgång till 58.

Bostadsrätter till följande lägenheter överläts under 2013:

111, B08, B04, 416, B05, B01, 118, 116, 213 och 112.

Sålunda uppgick antalet överlåtelser till tio (10), varav samtliga skedde genom köp.

Fastighet och verksamhet

Föreningen äger fastigheten Brunfisken nr 17 i Hedvig Eleonora församling.

På fastigheten finns ett bostadshus uppfört 1942. Fastighetens taxeringsvärde är

68 922 000 kronor, varav 25 922 000 kronor är byggnadsvärde och 43 000 000 kronor är markvärde.


Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och fyra källarlokalerna med hyresrätt. Bostadsytan är 2 429 kvm och lokalytan är 223 kvm, varav styrelserummet upptar 30 kvm.

Försäkring, förvaltning och fastighetsskötsel

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har tecknat styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna i Stockholm AB sedan 1993-01-01.

Fastighetsskötsel och städning sköts av Ren Standard AB sedan 2006-01-01. 



Personal

Föreningen har inte haft någon anställd.

Genomförda underhållsarbeten

Trapphuset renoverades till en totalkostnad av 637 902 kronor. Renoveringen bestod av ommålning av väggar och tak samt hisskorg, djuprengöring av golv och trappor, ombetsning av ledstänger, ådringsmålning av lägenhetsdörrar samt installation av ny armatur och ny belysning vid ytterporten. Övrigt underhåll på totalt 73 563 kronor avser installation av snörasskydd och takstegar samt ny matta i hiss och i entrén.

Planerade renoveringsarbeten

Styrelsen kontaktade två byggkonsulter/projektledare för anbud i anledning av beslut att genomföra balkong- och fasadarbete. Båda byggkonsulterna är välkända på entreprenadmarknaden. Vidare accepterade styrelsen anbud från två konsulter på balkong respektive fasad; dessa är experter inom respektive områden och kommer att fungera som bikonsulter under entreprenadarbetet. Bygglovsansökan skall handläggas av arkitekt. Efter årsskiftet 2013/14 kommer styrelsen att utse arkitekt samt ta kontakt med minst tre banker för anbud på låneavtal för finansiering av entreprenadarbetet. För ytterligare information om planerat balkong- och fasadarbete hänvisas till förvaltningsberättelse 2012 under rubriken Planerade underhållsarbeten.

Lokaler

Inget hyresavtal sades upp under räkenskapsåret. Intäkter av hyreslokaler uppgick till totalt 198 194 kronor.

Bredband/KabelTV

Föreningens avtal med AllTele löper på ett år med uppsägningstid 6 månader före avtalstidens utgång.

Under 2013 stabiliserades servicenivån. Problem med utebliven TV bild fick sin förklaring i interna förhållanden, såsom kabel och antenner i de lägenheter, som drabbats.

Under 2013 distribuerades ett föreningsmeddelande med rubriken Problem med TV mottagningen? I meddelandet uppmanades medlemmar att höra av sig skriftligen vid problem med TV mottagning. Styrelsen har inte mottagit några klagomål i anledning av nämnda meddelande.

Nya redovisningsregler

Fr.o.m. 1 januari 2014 gäller nya redovisningsregler, som utfärdats av Bokföringsnämnden. Både företag och ekonomiska föreningar (inkl bostadsrättsföreningar) är skyldiga att iakttä de nya reglerna. Vår förening kan välja mellan två system och det ankommer på styrelsen att fatta beslut, vilket kommer att ske senast juni 2014.

Föreningens hemsida

Föreningen fick under 2013 en ny hemsida: .
www.brunfiksen17.bostadsratterna.se

Ekonomi

Föreningens verksamhet gav under 2013 ett underskott på 37 898 kr. Underskottet orsakas av kostnad för trapphusrenovering, som totalt uppgick till 637 902 kr, av vilket 364 703 kr *belastar* 2013 års resultat, medan resterande del av kostnaden avskrivs på 20 år.

Likviditeten vid räkenskapsårets slut uppgick till 1 587 847 kr (behållning på föreningens sparkonto hos SBAB 943 559 kr och behållning på föreningens avräkningskonto hos Handelsbanken 644 288 kr). Soliditeten uppgick till 83,82 %.

Sparkontot hos SBAB gav en ränteintäkt på 20 237 kr.

Lånet hos Handelsbanken har löpande ränta, som under sista tre månaderna 2013 uppgick till 2,90%.

Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning under räkenskapsåret 2014.

Resultatet av föreningens verksamhet och föreningens ekonomiska ställning per 2013-12-31 respektive 2012-12-31 framgår av bifogade resultat- och balansräkningar. Tillgångar har sammanlagt avskrivits med 282 705 kr, i vilket ingår 2% avskrivning av fastighetens anskaffningsvärde och och ombyggnad, 5% avskrivning av delar av kostnad för trapphusreovering (2013), 10% avskrivning av tvättmaskiner och bredband samt 4% avskrivning av undercentral.

Förslag till disposition av årets resultat


I enlighet med föreningens stadgar avsätts

4% av den totala årsavgiften till fond för yttre reparation; se §9:4 i föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår att återföring inte sker från fond för yttre underhåll.

Till stämmans förfogande står därmed följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 027 386
Årets resultat	<37 898>
minus överföring till fond för yttre underhåll	<54 321>
	935 167

Styrelsen föreslår att 935 167 kronor balanseras i ny räkning. 



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	1 878 438	1 852 616
		<u>1 878 438</u>	<u>1 852 616</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 182 957	-1 212 043
Underhåll	3	-438 266	-286 225
Avskrivningar		-282 705	-268 295
Rörelseresultat		<u>-25 490</u>	<u>86 053</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteförkostnader och liknande resultatposter	4	21 630	23 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-34 038	-45 211
Resultat efter finansiella poster		<u>-37 898</u>	<u>64 098</u>
Resultat före skatt		<u>-37 898</u>	<u>64 098</u>
Årets resultat		<u>-37 898</u>	<u>64 098</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	6	8 562 616	8 517 020
Maskiner och inventarier	7	488 581	528 683
		<u>9 051 197</u>	<u>9 045 703</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 051 697</u>	<u>9 046 203</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		142	-
Övriga fordringar	8	650 709	711 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 745	26 799
		<u>678 596</u>	<u>738 583</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	943 559	923 322
Summa omsättningstillgångar		<u>1 622 155</u>	<u>1 661 905</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 673 852</u>	<u>10 708 108</u>

10.

AS
an

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 339 494	6 339 494
Reservfond		181 918	181 918
Upplåtelseavgifter		464 487	464 487
Fond för yttre underhåll		971 671	917 350
		<u>7 957 570</u>	<u>7 903 249</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 027 388	1 017 610
Årets resultat		-37 898	64 098
		<u>989 490</u>	<u>1 081 708</u>
Summa eget kapital		<u>8 947 060</u>	<u>8 984 957</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 146 750	1 146 750
		<u>1 146 750</u>	<u>1 146 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		59 391	90 871
Skatteskulder		-	8 195
Övriga skulder		10 500	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	510 151	466 835
		<u>580 042</u>	<u>576 401</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 673 852</u>	<u>10 708 108</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panten för fastighetslån	2 460 000	2 460 000
Summa	<u>2 460 000</u>	<u>2 460 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

[Handwritten signatures]

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. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	2,00
-Ombyggnad	2,00
-Armaturer trapphus, ådringsmålning lgh.dörrar	5,00
-Maskiner	10,00
-Bredband	10,00
-Undercentral	4,00

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 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.

to

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	1 358 037	1 358 039
Hyror	198 194	196 624
Övriga intäkter	322 207	297 953
Summa	1 878 438	1 852 616

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	142 015	202 593
Reparationer	44 781	103 545
El	42 647	43 098
Uppvärmning	388 278	399 173
Vatten	48 366	46 338
Sophämtning	49 696	38 638
Försäkringspremier	27 281	26 249
Fastighetsavgift	70 180	79 170
Fastighetsskatt	9 220	8 170
Övriga fastighetskostnader	4 266	6 410
Kabel TV / Bredband	123 924	64 996
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	13 349	14 639
Revisionsarvoden	48 500	18 625
Förvaltningsarvode	97 100	93 694
Övr externa tjänster	26 104	19 998
Övriga driftskostnader	2 250	1 707
Summa	1 182 957	1 212 043

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fönster	-	209 000
Trapphus	364 703	-
Övrigt underhåll	73 563	77 225
	438 266	286 225

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	21 585	23 221
Ränteintäkter skattefria	45	35
Summa	21 630	23 256

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	34 038	45 211
Summa	34 038	45 211

[Handwritten signatures and initials]

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Byggnad	11 409 909	11 409 909
Inkl stambyte år 2003 (9 459 289)		
Nyanskaffningar		
-El och armaturer trapphus	181 586	-
-Ådringsmålning lgh.dörrar	106 613	-
	<u>11 698 108</u>	<u>11 409 909</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 892 889	-2 664 696
-Årets avskrivning enligt plan	-242 603	-228 193
	<u>-3 135 492</u>	<u>-2 892 889</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 562 616	8 517 020
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 922 000	23 217 000
Mark	43 000 000	34 000 000
	<u>68 922 000</u>	<u>57 217 000</u>
Bostäder	68 000 000	56 400 000
Lokaler	922 000	817 000
	<u>68 922 000</u>	<u>57 217 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	609 515	
-Nyanskaffningar, installation bredband 2012		218 915
-Tvättmaskin 2009		43 100
-Undercentral 2010		347 500
	<u>609 515</u>	<u>609 515</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-80 832	-40 730
-Årets avskrivning enligt plan	-40 102	-40 102
	<u>-120 934</u>	<u>-80 832</u>
Redovisat värde vid årets slut	488 581	528 683

Not 8 Övriga fordringar

Avräkningskonto Fastighetsägarna Service Stockholm AB	644 288	677 408
Skattekonto	6 421	6 376
Övriga kortfristiga fordringar	-	28 000
	<u>650 709</u>	<u>711 784</u>

[Handwritten signature]

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbet. fast.försäkr	9 326	8 630
Svenska Störningsjouren AB	2 604	2 604
Fastighetsägarna	5 456	5 241
AllTele	10 359	10 324
	<u>27 745</u>	<u>26 799</u>

Not 10 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
SBAB Bank	943 559	923 322
	<u>943 559</u>	<u>923 322</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter +reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	6 339 494	646 405	917 350	1 017 610	64 098	8 984 957
Disposition enligt stämmobeslut			54 321	64 098 -54 321	-64 098	
Årets resultat	-	-			-37 898	-37 898
Belopp vid årets utgång	<u>6 339 494</u>	<u>646 405</u>	<u>971 671</u>	<u>1 027 388</u>	<u>-37 898</u>	
			7 957 570		989 490	8 947 060

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Stadshypotek	rörligt	2,90%	1 146 750	-	1 146 750
			<u>1 146 750</u>	-	<u>1 146 750</u>

[Handwritten signature]

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Reservation ersättning lgh nr 4	-	10 800
Förutbetalda hyror och avgifter	327 517	258 682
Räntor	5 820	6 643
Res. styrelsearvode	44 500	44 000
Res. soc.avg.	13 000	13 000
EI	5 033	5 527
Revisionsarvode	30 000	19 000
Utlägg	2 054	-
Fjärrvärme	51 765	63 908
Reparationer	-	4 390
Snöskottning	-	40 488
Handelsbanken	406	397
Grovsopor	15 056	-
Rhodin & Eklund	15 000	-
	<u>510 151</u>	<u>466 835</u>

Underskrifter

Stockholm 2014-04 - 02


Annika Steberg

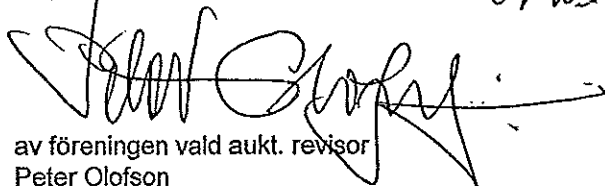

Urban Östensson


Mikael Timm


Kjell Gustavsson


Charlotta Neckling

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04 25


av föreningen vald aukt. revisor
Peter Olofson





FINNHAMMARS

AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brunfisken nr 17
Org.nr. 702000-2718

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brunfisken nr 17 för år 2013-01-01-2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen om 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 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Brunfisken nr 17 för år 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.

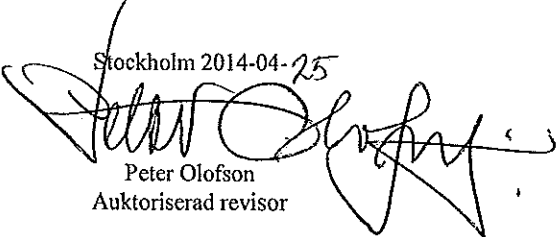
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-04-25



Peter Olofson
Auktoriserad revisor

