

Årsredovisning för
Brf Staertesjoen
769605-8473
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

HA ✓

ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för perioden 1 januari till 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens arbete

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen:

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande
Ann-Kristin Fessé, kassör*
Mattias Olsson, ledamot
Sören Collin, ledamot
Mikael Andersson, ledamot
Elin Henriksson, suppleant
Allan Wickberg, suppleant

Revisorer

Eva Stein, aukt. revisor
Kerstin Norlin, aukt. revisor, suppleant

Valberedning

Anna-Lena Nordqvist, sammankallande
Mikael Rosbacke
Samuel Bengtsson

Styrelsens kassör sedan många år, Nina Mäki, avled oväntat och tragiskt i maj 2013. Som ny kassör utsågs Ann-Kristin Fessé.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2013.

Föreningsfrågor

Den 31 dec 2013 var antalet medlemmar oförändrat 78 stycken.

Nya medlemmar

Under året har nio lägenheter överlåtits. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Lgh nr	Adress	Säljare	Köpare	Tillträde
53	J27,3tr	Carl Åborg	Caroline Sjögren / Tobias Svartsrud	2013-02-13
14	J15,2tr	Petter Göransson	Maria Holmqvist / Björn Lundgren	2013-04-22
58	J29,1tr	Sofia & Johan Valentin	Linda Holst	2013-08-30
39	J23,2tr	Fredrik Svanberg & Anna Lihammer	Göran Bergström	2013-08-20
22	J17,2tr	Helena Bertilsson & Henrik Petersson	Karin & Linus Charlieson	2013-08-30
20	J17,1tr	Johan Andersson db	Agneta Andersson	2013-07-13
1	J11,1tr	Mustafa Elkady	Jan Åkerlund	2013-08-30
55	J29,1tr	Ingegärd Rydbergs db	Isa Grafström	2013-12-02
38	J23,1tr	Alide Martinssons db	Stefan Hallgren	2014-02-01

Prisutvecklingen i vår förening har under 2013 varit stabil. Det genomsnittliga försäljningspriset blev 34 090 kr/m² (+5 % jämfört med 2012). Högsta pris blev 37 069 kr/m² och lägsta pris blev 31 897 kr/m².

Fastigheten

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2013 uppgick till 97 037 000 kr, varav bostäder 95 000 000 kr och lokaler 2 037 000 kr.

Av fastighetens yta är 5174 m² upplåten med bostadsrätt, 794 m² med hyresrätt samt 585 m² garage och lokaler - sammanlagt 6553 m².

Föreningen upplåter 78 st lägenheter med bostadsrätt och 12 st med hyresrätt, samt tre lokaler, tio garage och fem förråd. Utöver detta finns 41 st P-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Trygg-Hansa (ADE-försäkring). Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av SaveTime Fastighetsekonomi AB. Juristfirma Lars Troedsson har biträtt föreningen i juridiska frågor. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar.

Kabel-TV och bredband

Ownit Kabel-TV lade oväntat ner sin verksamhet i november 2013 och styrelsen tecknade i stället avtal med Canal Digital Kabel-TV. Genom avtalet får alla hushåll tillgång till ett kollektivt basutbud (kallat T-1 Bas) som innehåller 20 kanaler, samt möjlighet för det enskilda hushållet att mot extra avgift välja till fler kanaler/kanalpaket enligt eget önskemål.

Föreningen uppgraderade sitt bredbandsavtal med Ownit Broadband AB och från februari 2014 ges möjlighet till anslutning med upp till 1 Gbit/s (1000 Mbit/s) samt IPv6 för hushållen och lokalhyresgäster.

Fastigheten

Arbetena med att förbättra dräneringen och isolera grunden på L-husets innergård slutfördes våren 2013.

Problem med avloppet i L-husets källare har upptäckts, och detta planeras att åtgärdas under 2014. Det kan bli ett rätt omfattande och kostsamt arbete. Styrelsen har konsulterat Ramböll AB, och kommer under våren 2014 ta in offerter från tänkbara entreprenörer.

Övrigt

Tvättstugan får förebyggande service på alla maskiner var 6:e månad. Om någon maskin går sönder byts den ut om det inte är värt att laga den. Under 2013 byttes en tvättmaskin.

Cykelrummen rensades ut på övergivna cyklar. 23 st som ingen gjorde anspråk på hämtades av Stenbergs cykel på Årstavägen. Nu blir de reservdelar till andra cyklar eller renoveras.

Sedvanligt genomfördes arbetsdagar, en på våren och en på hösten. Tack alla som ställde upp!

Planer för 2014 och de närmaste åren

En ny underhållsplan, som sträcker sig fram till 2028, har tagits fram av en extern besiktningsman. Den visar att fastigheten är i genomgående gott skick. Inga större åtgärder, utöver avloppen ovan, beräknas behövas inom de närmaste 5 åren. Övrigt ryms inom löpande underhåll. Närmast är en översyn av källarfönster, garagedörrar och vissa balkonger.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att säljas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott.

Nyckeltal

Kr/m²	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Föreningens belåning	2 976 kr	2 976 kr	3 434 kr	3 967 kr	4 272 kr	4 272 kr
Månadsavgifter*	636 kr*	636 kr*	590 kr*	545 kr	545 kr	545 kr
Hyror (hyresrätter)	1 247 kr	1 218 kr	1 188 kr	1 160 kr	1 138 kr	1 110 kr
Lokalhyror	849 kr	820 kr	776 kr	776 kr	741 kr	663 kr

* inkl Kabel-TV och bredband (280 kr/mån)

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.

WA. ✓

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	629 567
årets resultat	424 515
Totalt	<u>1 054 082</u>
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	291 111
balanseras i ny räkning	762 971
Summa	<u>1 054 082</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 293 641	3 156 180
Hysesintäkter, bostäder		991 406	988 185
Hysesintäkter, lokaler		249 800	240 970
Hysesintäkter, parkering		275 287	267 118
Övriga rörelseintäkter		47 975	22 963
		<u>4 858 109</u>	<u>4 675 416</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	1	-2 083 673	-2 157 555
Reparationer och underhåll		-487 231	-319 473
Fastighetsskatt		-129 270	-136 300
Tomträtt		-446 600	-391 650
Administration	2	-159 216	-152 670
Styrelsearvode		-118 278	-118 278
Övriga kostnader		-13 549	-21 178
Avskrivningar		-402 189	-237 745
Övriga rörelsekostnader		-609	-
		<u>1 017 494</u>	<u>1 140 567</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 988	80 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-652 969	-728 438
		<u>424 513</u>	<u>492 701</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner		-	-244 035
		<u>424 513</u>	<u>248 666</u>
Resultat före skatt			
Skatterestitution		2	-
		<u>424 515</u>	<u>248 666</u>
Årets resultat			

Handwritten signature and checkmark

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnader och mark		78 105 125	77 774 216
Om- och tillbyggnad		3 082 636	1 198 947
Inventarier		234 916	328 044
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	2 132 342
		<u>81 422 677</u>	<u>81 433 549</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>81 422 677</u>	<u>81 433 549</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		887 223	939 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		249 015	208 961
		<u>1 136 238</u>	<u>1 148 199</u>
Kortfristiga placeringar		580 207	2 482 241
Kassa och bank		3 238 421	1 468 912
		<u>4 954 866</u>	<u>5 099 352</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 954 866</u>	<u>5 099 352</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>86 377 543</u>	<u>86 532 901</u>

LLA ✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 625 278	51 625 278
Upplåtelseavgift		10 552 705	10 552 705
Fond för yttre underhåll		1 781 193	1 781 193
		<u>63 959 176</u>	<u>63 959 176</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		380 901	711 266
Vinst eller förlust föregående år		248 666	-330 365
Årets resultat		424 515	248 666
		<u>1 054 082</u>	<u>629 567</u>
Summa eget kapital		<u>65 013 258</u>	<u>64 588 743</u>
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		19 455 000	19 473 750
		<u>19 455 000</u>	<u>19 473 750</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		265 577	605 023
Skatteskulder		169 288	305 835
Övriga skulder		69 019	79 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 405 401	1 479 906
		<u>1 909 285</u>	<u>2 470 408</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>86 377 543</u>	<u>86 532 901</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000
Summa	36 650 000	36 650 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa	-	-

✓

JA

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader och mark	0,25-10
Om- och tillbyggnad	2-5
-Byggnadsinventarier	10

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

WA

Noter

Not 1 Driftkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Uppvärmning	1 086 407	1 070 085
El	94 089	109 175
Vatten o avlopp	155 418	149 627
Sophämtning	103 008	96 555
Städning	89 862	91 124
Fastighetsskötsel	92 622	181 168
Kabel-Tv, Bredband	243 312	250 221
Snöröjning	106 039	159 384
Fastighetsförsäkring	79 073	49 964
Förbrukningsmaterial, fastighet	5 196	252
Förbrukningsinventarier	28 647	-
	2 083 673	2 157 555

Not 2 Administrations kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Kontorsmaterial	1 150	123
Telefon och porto	2 913	2 557
Datakostnader	7 528	267
Sammanträdeskostnader	-	1 478
Övriga egna administrations kostnader	-	4 527
Revisionsarvode	10 519	10 024
Kameral förvaltning	114 972	114 540
Konsultarvoden	7 606	6 911
Bankkostnader	7 089	6 202
Föreningsavgifter	4 964	6 041
Juridisk förvaltning	2 475	-
	159 216	152 670

W ✓

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 925 422	54 925 422
-Nyanskaffningar	520 246	
	<u>55 445 668</u>	<u>54 925 422</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 510 455	-1 373 142
-Årets avskrivning enligt plan	-189 337	-137 313
	<u>-1 699 792</u>	<u>-1 510 455</u>
Om- och tillbyggnad		
-Vid årets början	1 593 130	1 593 130
-Nyanskaffningar	2 003 413	
	<u>3 596 543</u>	<u>1 593 130</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-394 183	-314 527
-Årets avskrivning enligt plan	-119 724	-79 656
	<u>-513 907</u>	<u>-394 183</u>
Byggnadsinventarier		
-Vid årets början	2 153 579	2 153 579
	<u>2 153 579</u>	<u>2 153 579</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 825 535	-1 804 759
-Årets avskrivning enligt plan	-93 128	-20 776
	<u>-1 918 663</u>	<u>-1 825 535</u>
Mark	<u>24 359 249</u>	<u>24 359 249</u>
	24 359 249	24 359 249
Redovisat värde vid årets slut	<u>81 422 677</u>	<u>79 301 207</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde bostad byggnader:	52 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde bostad mark:	43 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde lokal byggnader:	1 459 000	1 345 000
Taxeringsvärde lokal mark	578 000	-
	<u>97 037 000</u>	<u>81 345 000</u>

Wt ✓

Not 4 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Åretsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	51 625 278	10 552 705	1 781 193	380 901	-248 666
Disposition av fåregående års resultat				248 666	248 666
Åretsresultat					424 515
Belopp vid åretsutgång	51 625 278	10 552 705	1 781 193	629 567	424 515

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Handelsbanken 450400, ffd 2014-06-01, ränta 3,80 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken 584361, ffd 2014-03-18 (3 mån bindning), ränta 2,27 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 557611, ffd 2016-06-01, ränta 2,82%	4 455 000	4 473 750
	19 455 000	19 473 750
Amortering	18 750	3 026 250

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	36 650 000	36 650 000
	36 650 000	36 650 000

MA

Underskrifter

Ort och datum STOCKHOLM, 2014-03-31



Jan Driessen
Ordförande



Ann-Kristin Fessé
Ledamot



Sören Collin
Ledamot

Mattias Olsson
Ledamot



Mikael Andersson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2014



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Staertesjoen
Org.nr 769605-8473

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Staertesjoen för räkenskapsåret 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 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Staertesjoen 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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat 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 resultat 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 disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 april 2014



Eva Stein

Auktoriserad revisor