

Årsredovisning 2013

BRF STÖREN 19
769600-0863

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large signature and some smaller initials or stamps.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Marianne Gut (Ordförande), Jan Friberg (Kassör), Lena Andersson (Ledamot), Jeffrey Ganellen (Ledamot), Helena Bjuremalm (Sekreterare), Björn Bergström (Suppleant), Henning Månsson (Suppleant) och Olof Strinning (Suppleant).

Revisorer

Anders Persson, Svensk Fastighetsrevision AB

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2010-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2013-01-01 är Jensen Drift och Underhåll AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom If.

Sammanträden

Tio protokollförda styrelsemöten har genomförts under året.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 95 st medlemmar. Under året har 1 st överlåtelse skett.

Föreningsinformation

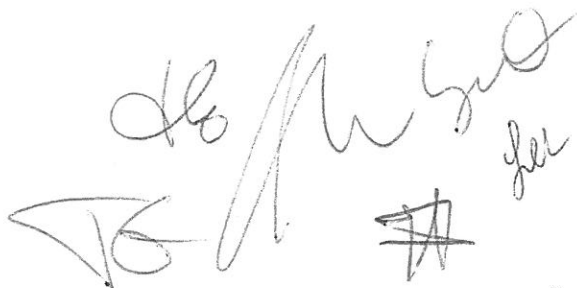
Föreningen består av 61 st bostadsrätter, 2 st hyresrätter och 2 st lokaler.

Fastigheten och utförda underhåll

Porten ut mot Högbergsgatan byttes ut till en ny. En av tvättmaskinerna gick sönder och ersattes med en ny. Några stuprör hade sprängts av vinterns is och ersattes med nya, detta föranledde att vi bytte ut det trasiga systemet med elkablar i stuprören till ett nytt modernare. Expansionskärlet gick sönder och ersattes med ett nytt. Stammarnas avluftningsrör hade blivit gamla och rostiga och vi påbörjade utbyte mot nya i plast. Utblåset på torktumlarna fick extra dammfilter. OVK för hyresgästen Trilingua utfördes. I enlighet med stämmans beslut fick ovalen grus ovanpå den befintliga sanden och det stora trädet i ovalen togs bort. Vi fick också nya växter i en av rabatterna. Det återstår att fräscha upp och måla om i snickarrummet.

Planerade underhåll

Renovering av hissarna under våren 2014



Ekonomi

Inga hyreshöjningar har genomförts under året.

Arvode

Styrelsen arvoderades 2 basbelopp fördelat enl följande:

Gut Marianne, 25875 kr
Friberg Jan, 25850 kr
Andersson Lena 12425 kr
Ganellen Jeffery 12425 kr
Bjuremalm Helena 12425 kr

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	393 148
Ansamlad förlust	-200 732
Till föreningsstämmans förfogande	<u>192 416</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

310 000
-117 584
<u>192 416</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are several distinct signatures, including one that appears to be 'Gut' and another that looks like 'Ja'. There are also some initials and a large, stylized signature.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 243	2 243
Hysesintäkter		1 614	1 568
Övriga intäkter		4	45
Summa nettoomsättning		3 861	3 856
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-461	-409
Reparation och underhåll	3	-135	-156
Taxebundna kostnader	4	-945	-946
Fastighetsförsäkring		-45	-39
Fastighetsskatt		-191	-191
Övriga driftskostnader	5	-539	-438
Kameral förvaltning		-58	-56
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-99	-98
Löner och övriga personalkostnader		-28	-26
Övriga kostnader		-45	-41
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 545	-2 400
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-721	-761
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		595	695
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	13
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-209	-290
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-4
Summa resultat från finansiella investeringar		-202	-281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		393	415
ÅRETS VINST		393	415

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'M. Gust' and other smaller initials like 'Ja', 'P', and 'B'.

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	83 481	83 834
Maskiner och inventarier	8	102	37
Pågående projekt		349	65
Finansiella anläggningstillgångar		4	4
Summa anläggningstillgångar		83 936	83 939

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	218	203
Kortfristiga placeringar		1 618	1 618
Kassa och bank		3 009	2 238
Summa omsättningstillgångar		4 844	4 060

SUMMA TILLGÅNGAR

88 780 87 999

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		68 766	68 766
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 173	863
Upplåtelseavgifter		9 018	9 018
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>78 956</u>	<u>78 646</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-201	-306
Årets vinst		393	415
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>192</u>	<u>109</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>79 149</u>	<u>78 755</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 000	8 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 000</u>	<u>8 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		457	165
Skatteskulder		382	378
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	792	701
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 632</u>	<u>1 244</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>88 780</u>	<u>87 999</u>
Ställda säkerheter	13	24 600	24 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and several smaller ones below it.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stören 19 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

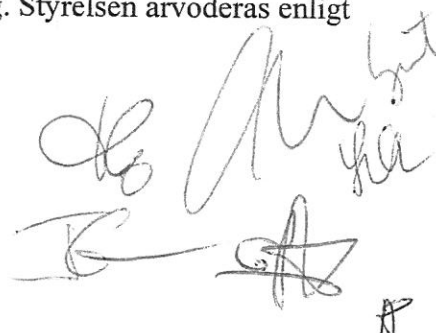
Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	45	71
Snöskottning	0	17
Städning och fastighetsskötsel	400	303
Trädgårdsarbete	16	18
Summa	461	409

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	135	156
Summa	135	156

Not 4, Taxebundna kostnader

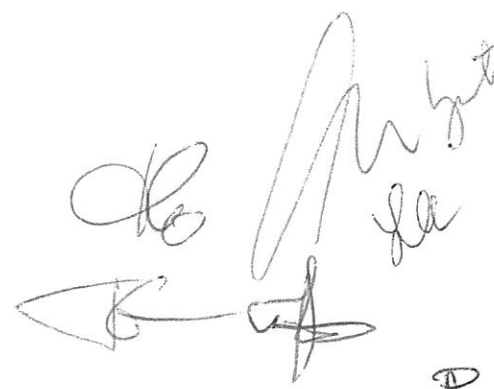
	2013	2012
El	208	206
Sophämtning	115	115
Vatten	94	98
Värme	529	527
Summa	945	946

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	67	66
Kabel-TV	17	17
Tomträttsavgäld	455	356
Summa	539	438

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	10	10
Styrelsearvoden	89	88
Summa	99	98



Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	90 388	87 967
Inköp/aktiveringar	363	2 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 751	90 388
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 555	-5 798
Årets avskrivningar	-716	-757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 270	-6 555
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>83 481</u>	<u>83 834</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 200	57 600
Taxeringsvärde mark	61 320	56 880
	<u>120 520</u>	<u>114 480</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	165	165
Inköp	70	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235	165
Ingående ackumulerade avskrivningar	-128	-123
Avskrivningar	-5	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133	-128
Utgående restvärde enligt plan	<u>102</u>	<u>37</u>



Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	18	22
Fastighetsskötsel	0	0
Förvaltning	15	14
Kabel-TV	4	4
Tomträtt	129	107
Vatten	7	0
Övriga poster	44	56
Summa	218	203

Not 10, Eget kapital (SEK)

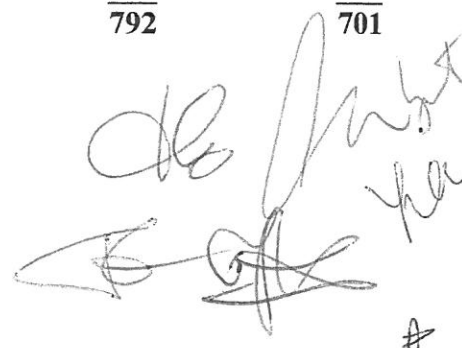
	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	68 765 630	-	-	68 765 630
Upplåtelseavgifter	9 017 745	-	-	9 017 745
Fond, yttre underhåll	862 729	-	310 000	1 172 729
Balanserat resultat	-305 660	414 928	-310 000	-200 732
Årets resultat	414 928	-414 928	393 148	393 148
Eget kapital 2013-12-31	78 755 372	0	393 148	79 148 520

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek 8 000 000 kr 2,48 % ränta per 2013-12-31, 3 månaders rörlig ränta.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	34	32
Fjärrvärme	65	91
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	547	415
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	98	98
Räntor	22	29
Sociala avgifter	26	26
Vatten	0	9
Övriga poster	0	0
Summa	792	701



Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	24 600	24 600
	<u>24 600</u>	<u>24 600</u>

Underskrifter

Stockholm 24/3 - 2014
Ort och datum

Marianne Gut
Ordförande

Jan Friberg
Kassör

Helena Bjuremalm
Sekreterare

Jeffery Ganellen

Lena Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-07

Anders Persson
Svensk Fastighetsrevision AB
Anders Persson
Extern revisor

Ann-Sofie Lindberg
Ann-Sofie Lindberg
Internrevisor

Handwritten signatures and initials



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stören 19
org nr 769600-0863

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Stören 19 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Stören 19's finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stören 19 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 bostadslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

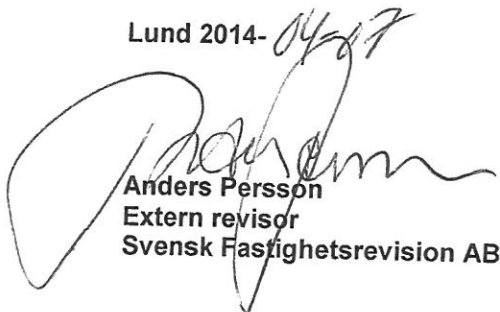
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

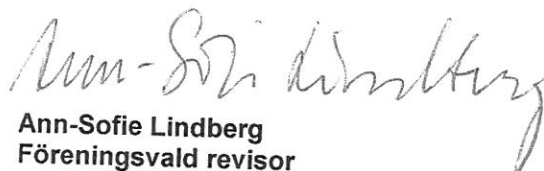
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2014-04-07



Anders Persson
Extern revisor
Svensk Fastighetsrevision AB

Stockholm 2014-04-10



Ann-Sofie Lindberg
Föreningsvald revisor