

Årsredovisning för

Brf Skruven 2

769603-7618

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Verksamhetsberättelse för 2013

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Internetleverantör	ComHem
Internetleverantör	Ownit

Antal medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har ingen nyupplåtelse skett.

Under året har ingen ansökt om andrahandsuthyrning.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Landholm
Jonas Leijonhufvud
Riitta Pulkkinen
Maria Forsman
Stefan Hildén
Marie Noréus
Ronnie Schmidt

Karin Svensson	1 år kvar
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21. Dessutom har två extra föreningsstämmor hållits 2013-02-20 och 2013-09-30.

Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Det mest tids- och arbetskrävande för styrelsen under 2013 har varit renoveringen av gården. Tillsammans med en konsultfirma tog styrelsen under vår och höst in offerter. Konsultfirman hjälpte oss sedan att utvärdera dessa. Under hösten bestämde vi oss för att anlita LAWAB och de startade arbetet senare under hösten.

Hela tiden har frågor dykt upp som krävt snabba svar om hur olika problem skall lösas (belysning – vilka modeller och var, spygatter, rännor, pumpbrunnar, vattenutkastare, etc, etc). Tack vare den milda vintern hann de fuktisolera fasaderna och har nu (mars 2014) kommit långt med återställandet av gården med gångar i kavala-skiffer och planteringskärl i corten-stål. Bygge av pergola, återställande av uteplatser, plantering av växter, m m återstår att göra under våren.

Styrelsen har låtit utföra ventilationsförbättringar i samtliga lägenheter. I fönsterramarna mot gården har små hål borrats i plåtprofilen för att förbättra tilluften. Sotning och injustering återstår.

Styrelsen har skrivit avtal med en klottersaneringsfirma.

Styrelsen har tecknat nytt lokalhyresavtal avseende blomsteraffären.

Nya stadgar har skrivits och godkänts på två stämmor. Ändringen avser årsavgiftens storlek och ansvaret för löpande underhåll av takterrass.

Styrelsen har behandlat flera boendes önskemål om renoveringar (rivning av väggar, innertak, badrum, m m) - ibland efter anlitande av konsult.

Styrelsen har varit inblandad i flera försäkringsärenden gällande vattenskador – dels från badrum, dels takläckage.

Vårstädning på gård och gemensamma utrymmen ägde rum. Höststädningen ställdes in då gårdsrenoveringen närmade sig.

Förslag till resultatdisposition 2013

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	218 966
Balanserat resultat	-2 677 640
	<u>-2 458 674</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	55 125
Överföring till fond för yttre underhåll	-220 542
Balanserat resultat	<u>-2 624 091</u>

6

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	2 590 978	2 547 453
		<u>2 590 978</u>	<u>2 547 453</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 874 151	-1 770 728
Underhåll	3	-55 125	-215 239
Avskrivningar		-410 270	-423 270
Rörelseresultat		<u>251 432</u>	<u>138 216</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntetäkter och liknande resultatposter	4	6 747	8 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-39 213	-142 165
Resultat efter finansiella poster		<u>218 966</u>	<u>4 827</u>
Resultat före skatt		<u>218 966</u>	<u>4 827</u>
Årets resultat		<u>218 966</u>	<u>4 827</u>

5

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	55 621 190	55 467 862
Maskiner och inventarier	7	40 918	52 071
		<u>55 662 108</u>	<u>55 519 933</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 665 608</u>	<u>55 523 433</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 834	21 834
Övriga fordringar	9	96 482	93 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	108 066	120 314
		<u>226 382</u>	<u>235 666</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	3 537 900	3 342 223
Summa omsättningstillgångar		<u>3 764 282</u>	<u>3 577 889</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 429 890</u>	<u>59 101 322</u>

B

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 500 885	46 500 885
Upplåtelseavgifter		11 435 754	11 435 754
Fond för yttre underhåll		1 201 065	1 199 905
		<u>59 137 704</u>	<u>59 136 544</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-2 677 640	-2 698 056
Årets resultat		218 966	4 827
		<u>-2 458 674</u>	<u>-2 693 229</u>
Summa eget kapital		<u>56 679 030</u>	<u>56 443 315</u>
Avsättningar			
Fond för balkonger	11	102 660	72 924
		<u>102 660</u>	<u>72 924</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 800 000	1 800 000
		<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		195 993	153 660
Skatteskulder		184 920	185 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	467 287	446 081
		<u>848 200</u>	<u>785 083</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 429 890</u>	<u>59 101 322</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Summa	25 000 000	25 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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. Avskrivning sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
- Byggnad	0,5
- Trapphus	10,0
- Fjärrvärmeanläggning	4,0
- Ventilation	3,0
- Portlås	10,0
- Fönster	1,5
- Tak	10,0
- Maskiner	10,0
- Balkong, inb av medlem	0

Fordringar

Uptas 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 ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar.

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.

u

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	1 871 411	1 768 385
Hyror	676 285	746 690
Panter & överlåtelse	8 011	14 038
Övriga intäkter	35 271	18 340
Summa	2 590 978	2 547 453

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel, städning och sotning	326 248	157 542
Reparationer	196 100	183 449
El	93 417	98 850
Uppvärmning	415 776	437 164
Vatten	47 015	48 336
Sophämtning	81 729	99 201
Försäkringspremier	30 139	27 658
Självrisk	22 250	-
Fastighetsavgift bostäder	55 660	62 790
Fastighetsskatt lokaler	35 140	31 330
Tomträttsavgäld	219 200	219 200
Övriga fastighetskostnader	11 016	31 468
Kabel-TV, bredband	93 791	91 532
Styrelsearvoden	48 300	51 133
Sociala avgifter	14 869	15 638
Revisionsarvoden	15 625	15 625
Kostn styrelsemöten/årsstämma	3 850	2 250
Förvaltningsarvode	72 752	70 312
Övr externa tjänster	56 821	107 453
Konsult	21 094	-
Övriga driftskostnader	13 359	19 797
Summa	1 874 151	1 770 728

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Albert Rudbergs Måleri, målning våning 2 och 5	-	129 614
Wahlunds Bygg & fastighetsservice, renovering badrum	-	85 625
Herrängens Plåtslageri, plåtarbeten fönster	55 125	-
Summa	55 125	215 239

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	6 681	8 776
Ränteintäkter skattekonto	66	-
Summa	6 747	8 776

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	38 724	141 782
Övriga finansiella kostnader	489	383
Summa	39 213	142 165

Not 6 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
-Byggnad	56 988 800	56 988 800
	<u>56 988 800</u>	<u>56 988 800</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-3 188 175	-2 903 231
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-284 944	-284 944
	<u>-3 473 119</u>	<u>-3 188 175</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
-Ombyggnader	3 459 971	3 459 971
-Nyanskaffad balkong	105 688	-
-Pågående arbeten	552 445	-
	<u>4 118 104</u>	<u>3 459 971</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-1 792 734	-1 665 561
-Årets avskrivning enligt plan	-114 173	-127 173
-Inbetalning från medlem avs balkong	-105 688	-
	<u>-2 012 595</u>	<u>-1 792 734</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 621 190	55 467 862
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 176 000	35 241 000
Mark	38 338 000	36 892 000
	<u>73 514 000</u>	<u>72 133 000</u>
Bostäder	70 000 000	69 000 000
Lokaler	3 514 000	3 133 000
	<u>73 514 000</u>	<u>72 133 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Not 7 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 818	118 818
	<u>118 818</u>	<u>118 818</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-66 747	-55 594
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 153	-11 153
	<u>-77 900</u>	<u>-66 747</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 918	52 071

k

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsskötsel	-	15 666
Försäkring	22 319	18 979
Vatten	4 000	2 834
Funktionskontroll fjärrvärme	4 781	4 735
Kabel-TV och bredband	22 166	23 300
Tomträttsavgäld	54 800	54 800
	108 066	120 314

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	96 482	93 518
	96 482	93 518

Not 10 Kassa och bank

Kassa	5 099	99
Plusgiro	5 522	6 632
Swedbank	492 083	491 214
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	3 035 196	2 844 278
	3 537 900	3 342 223

Not 11 Balkongfond

	102 660	72 924
Balkongfond	102 660	72 924

Även 2012 års avsättning bokförd i år.



Not 12 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>Ansamlad förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	46 500 885	11 435 754	1 199 905	-2 698 056	4 827
Disposition enligt stämmobeslut			1 160	3 666	-4 827
Kostnader såld lägenhet					
Årets resultat					218 966
Belopp vid årets utgång	46 500 885	11 435 754	1 201 065	-2 694 390	218 966

Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

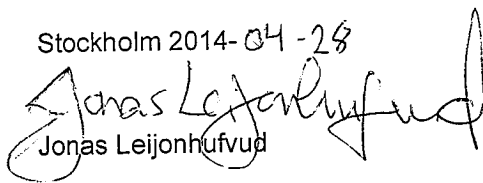
<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Swedbank Hypotek	Rörligt	2,86	1 800 000	1 800 000
			1 800 000	1 800 000

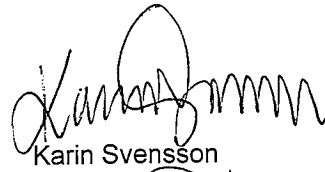
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	260 396	226 523
Räntor	1 773	2 176
Sociala avgifter	14 000	13 640
El	8 937	9 965
Revisionsarvode	16 000	16 000
Styrelsearvode	44 500	44 000
Panter & överlåtelser	-	8 360
Fjärrvärme	55 996	63 560
Avfall	-	14 738
Reparationer	12 065	-
Skötsel	-	47 119
Peter Sotare	52 150	-
Övrigt	1 470	-
	467 287	446 081

Underskrifter

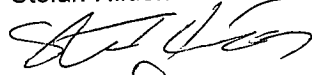

Stockholm 2014-04-28


Jonas Leijonhufvud


Karin Svensson

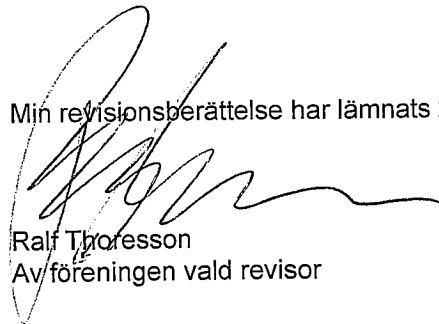

Riitta Pulkkinen

Stefan Hildén



Maria Forsman


David Landholm

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-07


Ralf Thorensson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skruven 2, org.nr 769603-7618.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Skruven 2 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 god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 BRF Skruven 2 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Skruven 2 för räkenskapsåret 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.

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 min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

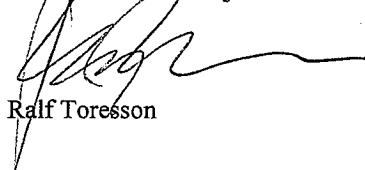
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 maj 2014



Ralf Toresson