

Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2
Org. Nr 769620-8060

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2

Org. Nr 769620-8060



Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2, Mörsilsgatan 6-20, Vällingby i Stockholms kommun, organisationsnummer 769620-8060 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2010-05-12 fastigheten Skrivkortet 2 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 53 350 300 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning..

Medlemmar:

Föreningen har per 2013-12-31 totalt 70 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Leif Vestin

Michaela Pehrström

Gustav Folke Andersson

Malin Christina Linnerstam

Joanna Robin Stork

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-11-12.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts revisor Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB.

Överlåtelse:


Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tolv lägenheter överlåtits och två lägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Skrivkortet 2 i Stockholm.

Markareal för tomten uppgår till 3 156 kvadratmeter. Fastigheten består av 69 st bostadslägenheter samt 38 bilplatser, 3 mc-platser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 3 094 kvadratmeter. Byggnaden färdigställdes 1955.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2010-05-12 fullvärdesförsäkrad hos If. 

Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2
Org. Nr 769620-8060

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 27 166 972 kronor.


Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2013-12-31 till 36 098 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	21 600 000	13 000 000	34 600 000
Lokaler	1 310 000	188 000	1 498 000
Totalt	22 910 000	13 188 000	36 098 000

Väsentliga händelser under året:

Slutförande av fönster arbeten sista etapp klar. Arbeta med besiktnings-anmärkning kommer att fortlöpa.

Arbete med aspekts sanering byte av eternit skivor samband med fönsterarbeten slutfört.

Samband med fönsterarbeten gjordes det en extra tilluft spalt för att klara den kommande injustering av ventilationen. 

Nyckeltal:

	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 406 853	2 446 199	2 505 390
Res. efter finansiella poster	-304 398	-387 152	17 937
Balansomslutning	61 508 344	59 389 350	58 282 577
Soliditet	54,6%	52,8%	51,7 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 781	8 860	8 939
Genomsnittlig skuldränta	3,44%	3,62%	4,45 %
Årsavgift per kvm	629	608	612

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:


Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	-1 505 539 kronor
Årets resultat	-304 398 kronor
Summa	-1 809 936 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-108 294 kronor
Att balansera i ny räkning	-1 918 230 kronor

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

RESULTATRÄKNING		2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
	Not		
Intäkter			
Hyror, bostäder		591 846	689 147
Hyror, garage		270 481	278 001
Årsavgifter		1 510 440	1 460 994
Övriga intäkter		34 086	18 057
SUMMA INTÄKTER		2 406 853	2 446 199
Kostnader			
Underhåll		-188 983	-304 093
Driftkostnader	2	-1 269 593	-1 363 232
Fastighetsförsäkringar		-44 835	-36 914
Fastighetsskatt	3	-98 470	-109 085
Personalkostnader		-69 414	-25 748
Summa Rörelsens kostnader		-1 671 295	-1 839 072
Avskrivningar			
Byggnader och standardförbättr.		-170 915	-92 343
Summa Avskrivningar		-170 915	-92 343
RÖRELSERESULTAT		564 643	514 784
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		72 399	100 235
Räntekostnader		-941 440	-1 002 171
Summa Finansiella Poster		-869 041	-901 936
ÅRETS RESULTAT		-304 398	-387 152 

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark		57 800 072	54 137 380
Summa Anläggningstillgångar	4	57 800 072	54 137 380
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	111 106	41 521
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Summa Kortfristiga fordringar		111 106	41 521
Kassa, Bank och Plusgiro	6	3 597 166	5 210 449
Summa Omsättningstillgångar		3 708 272	5 251 970
Summa Tillgångar		61 508 344	59 389 350

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital:			
Insatser		25 282 378	24 312 757
Yttre underhållsfond		337 410	224 940
Upplåtelseavgifter		9 788 688	8 190 809
Summa Bundet eget kapital		35 408 476	32 728 506
Fritt eget kapital:			
Balanserad resultat		-1 505 538	-1 005 917
Årets resultat		-304 398	-387 152
Summa fritt eget kapital		-1 809 936	-1 393 069
Summa Eget Kapital	7	33 598 540	31 335 437
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	27 166 972	27 413 868
Summa Långfristiga Skulder		27 166 972	27 413 868
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		526 104	140 837
Skatteskulder	3	106 871	213 823
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	77 782	121 913
Upplupna kostn/förutbet. Intäkter	10	21 245	152 432
Övriga kortfristiga skulder		10 830	11 040
Summa Kortfristiga Skulder		742 832	640 045
Summa Eget kapital och Skulder		61 508 344	59 389 350
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		35 000 000	35 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Redovisningsprincipen avseende avskrivningar har ändrats. Byggnader skrivs nu av efter en 100-årig progressiv avskrivningsplan. Avskrivning 2013 är 0,21 %. Standardförbättringar byggnader skrivs av efter en 50-årig avskrivningsplan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 2, Driftskostnader

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
Elavgifter	43 028	28 495
Värme	624 343	800 667
Sophantering/Renhållning	38 908	44 971
Vatten och avlopp	84 607	79 104
Lokalvård	36 910	45 763
Snöröjning	52 424	35 849
Trädgårdsskötsel	28 551	12 068
Förbrukningsinventarier	7 425	0
Förbrukningsmaterial	17 460	15 167
Hysesbil, drivmedel, post	3 266	7 728
Möteskostnader	750	2 517
Kabel TV	23 855	23 782
Datakommunikation	46 687	30 016
Självrisker	0	33 000
Revisionsarvode	18 500	17 750
Redovisningstjänster	116 143	105 446
Teknisk förvaltning	39 955	28 500
Serviceavgifter branschorgan	5 008	11 917
Bankkostnader	5 319	4 797
Övriga externa tjänster	76 454	35 695
Summa Driftskostnader	1 269 593	1 363 232

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsskatt/avgift:				
Hyreshus, bostäder Tax 2013	34 600 000	69	1 210	83 490
Lokaler Tax 2013	1 498 000		1%	14 980
Summa Fastighetsskatt				98 470
Skuld skatt Tax 2013				109 085
Betald preliminärskatt				-100 804
Skuld skattekonto				120
Skatteskulder per 31/12-2013				106 871

Not 4, Anläggningstillgångar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader och Mark		
Byggnader	33 664 040	33 664 040
Ingående avskrivningar byggnader	-346 928	-277 728
Årets avskrivningar	-71 100	-69 200
Standardförbättringar	1 157 151	0
Årets standardförbättringar	3 833 607	1 157 151
Ingående avskrivn.		
Standardförbättringar	-23 143	0
Årets avskrivn. Standardförbättr.	-99 815	-23 143
Mark	19 686 260	19 686 260
Utgående planenligt restvärde		
Byggnader och Mark	57 800 072	54 137 380

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	17 138	14 223
Förutbetald kabel-TV	4 411	4 409
Upplupna kostnader datakomm.	6 598	6 598
Uppl. kostn. ekonomisk förvaltning	7 959	9 526
Uppl.kostn. teknisk förvaltning	0	6 765
Förutbetald tvättstuga	75 000	0
Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	111 106	41 521

Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro

	2013-12-31	2012-12-31
Affärskonto	256 837	1 941 763
Sparkonto	3 340 329	3 268 686
Summa Kassa och Bank	3 597 166	5 210 449

Not 7, Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 312 757	8 190 809	224 940	-1 005 917	-387 152
Årets insatser	969 621				
Årets upplåtelseavgifter		1 597 879			
Årets avsättning till yttre fond			112 470	-112 470	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma				-387 152	387 152
Årets resultat					-304 398
Belopp vid årets utgång	25 282 378	9 788 688	337 410	-1 505 538	-304 398

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 27 166 972 kronor.

Föreningens lån är placerade hos SBAB enligt nedanstående:

Lån 1: 6 791 743 är placerat till en fast ränta av 4,24 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2017-03-09.

Lån 2: 6 791 743 är placerat till en rörlig ränta.

Lån 3: 6 791 743 är placerat till en fast ränta av 3,72 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-03-12.

Lån 4: 6 791 743 är placerat till en rörlig ränta.

Amortering på lån under 2013 har totalt varit kr 246 896.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2014 som inbetalats av medlemmarna under december 2013.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fortum el	0	1 579
Fortum värme	0	114 407
Stockholm vatten	3 320	3 909
Telia Sonera, telefon	0	717
Beräknat revisionsarvode	17 500	16 500
Teknisk förvaltning, Kåhre	0	15 320
Upplupna bankkostnader	425	0
Upplupna kostnader/förutbet. intäkter	21 245	152 432

Underskrifter

Stockholm 2014-03-17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2

Leif Vestin

Gustav Folke Andersson

Joanna Robin Stork

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2014. Den avvikar från standardutformingen

Jörgen Götehed
Revisor

Michaela Pehrström

Michaela Pehrström

Malin Christina Linnerstam

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2, org.nr. 769620-8060

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2 för år 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska avsättning årligen göras till yttre underhållsfond. Av årsredovisningen framgår att föreningen redovisar ett underskott, d v s att avgiftsuttaget inte har skapat överskott motsvarande det belopp som ska avsättas.

Stockholm den 22 mars 2014



Jörgen Götehed
BoRevision