

Årsredovisning
för
Brf Sturen Mindre 4

769603-3104

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Sturen Mindre 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Sturen Mindre 7

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-21 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stefan Williamsson	Ordförande
Ellinor de Val	Kassör
Fredrik Norberg	Ledamot (avgått pga flytt 31/12-2013)
Elisabet Wiedersheim-Paul	Ledamot
Eva Lundkvist	Ledamot (ersätter Fredrik Norberg)

Revisor har varit Anders Ågren.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalats med 35 000kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts i egen regi.

dmw

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 27st medlemslägenheter varav 3st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1st bostäder.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Korrosionsskyddat och filtrerat värmesystem
Lagning av fasad

Inga väsentliga händelser eller underhållsarbeten planeras efter räkenskapsårets slut.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 37 600 000kr varav 20 200 000kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 17 400 000kr

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	290 174
reservering yttre fond	-112 800
årets vinst	39 204
	216 578

disponeras så att	
i ny räkning överföres	216 578

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 309 690	1 300 988
Övriga rörelseintäkter		12 247	16 977
		1 321 937	1 317 965
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-158 128	-81 597
Driftkostnader		-123 455	-110 124
Taxebundna kostnader		-421 783	-420 549
Administrationskostnader		-84 393	-76 745
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-33 880	-38 220
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-45 997	-45 998
Avskrivningar		-189 415	-196 828
		-1 057 051	-970 061
Rörelseresultat		264 886	347 904
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 432	4 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 114	-259 390
		-225 682	-254 701
Resultat efter finansiella poster		39 204	93 203
Årets resultat		39 204	93 203

AM

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	29 231 208	29 296 877
Maskiner och Inventarier	4	19 242	25 310
		29 250 450	29 322 187
Summa anläggningstillgångar		29 250 450	29 322 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 000	0
Skattefordringar		48 398	43 758
Förutbetalda kostnader	5	27 093	24 290
		78 491	68 048
<i>Kassa och bank</i>		409 778	840 625
Summa omsättningstillgångar		488 269	908 673
Summa tillgångar		29 738 719	30 230 860

~
*TW

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 003 181	15 003 181
Kapitaltillskott		3 500 000	3 500 000
Upplåtelseavgifter		3 329 431	3 329 431
Fond för yttre underhåll		884 228	771 428
Ej inbetalda insatser		-515 196	-515 196
		22 201 644	22 088 844
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		177 374	196 971
Årets resultat		39 204	93 203
		216 578	290 174
Summa eget kapital		22 418 222	22 379 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 062 212	7 562 331
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		16 412	15 268
Leverantörsskulder		67 399	96 705
Upplupna kostnader	8	87 525	86 422
Förutbetalda avgifter och hyror		86 950	91 117
Summa kortfristiga skulder		258 286	289 512
Summa eget kapital och skulder		29 738 720	30 230 861
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		14 210 000	14 210 000
		14 210 000	14 210 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga - Øn

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1 2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk som kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget 2014.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,25 %	0,25 %
Fastighetsförbättring	1,00 %	1,00 %
Värmeanläggning	5,00 %	5,00 %
Fönsterrenovering	2,00 %	2,00 %
Stambyte	5,00 %	5,00 %
Markanläggning	5,00 %	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %	10,00 %
Hyseslägenhet	5,00 %	5,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 201 399	1 201 399
Hysesintäkter bostäder	78 292	75 589
Hysesintäkter förråd	30 000	24 000
	1 309 691	1 300 988

Øw

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	7 115	2 470
Dörrar och lås	8 541	3 175
VA	0	32 687
Värme	54 868	0
Ventilation	5 509	0
Hissar	12 222	0
Portar	0	4 300
Tak	0	11 875
Fasader	61 324	1 125
Fönster	5 596	0
Gård	2 954	3 852
Vattenskada	0	22 113
	158 129	81 597
Driftskostnader		
Snöröjning/sandning	9 625	7 250
Städning grundavtal	51 000	51 000
Städning extradebiteringar	5 500	0
Övr besiktn/kontroller	3 713	0
Serviceavtal	7 715	7 644
Hiss serviceavtal	3 520	3 360
Grovsopor	0	3 585
Fastighetsförsäkring	27 524	26 613
Självrisker	6 000	0
Kabel-tv	7 264	7 236
Förbrukningsmaterial	836	1 521
Trivselkostnader	758	1 915
	123 455	110 124
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	26 418	22 725
Uppvärmning	335 573	348 428
Vatten	45 960	36 544
Sophämtning	13 832	12 852
	421 783	420 549
Administrationskostnader		
Administration, kontorsmateriel	1 783	0
Revisionsarvode extern revisor	14 720	22 261
Arvode ekonomisk förvaltning	45 120	44 952
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	3 000	0
Konsultarvoden	11 688	0
Bankkostnader	3 074	2 454
Medlems- och föreningsavgifter	5 008	4 971
Övriga externa kostnader	0	2 107
	84 393	76 745

STN

Fastighetsskatt/kommunal avgift		
Kommunal fastighetsavgift	33 880	38 220
	33 880	38 220
Arvoden, löner och sociala avgifter		
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 998
	45 997	45 998
Avskrivningar		
Avskr av byggnader	42 323	42 323
Avskr fastighetsförbättringar	43 246	42 694
Avskr stambyte	3 829	3 829
Avskr värmeanläggning	16 132	16 132
Avskr fönster	14 050	12 800
Avskr markanläggning	1 937	1 937
Avskr hyreslägenhet	61 829	61 829
Avskr maskiner	151	9 366
Avskr inventarier	5 918	5 918
	189 415	196 828
Not 3 Byggnader och mark		
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 555 163	23 555 163
Inköp	117 677	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 672 840	23 555 163
Ingående avskrivningar	-1 409 286	-1 227 742
Årets avskrivningar	-183 346	-181 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 592 632	-1 409 286
Utgående redovisat värde	22 080 208	22 145 877
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	13 600 000
Taxeringsvärden mark	20 200 000	19 400 000
	37 600 000	33 000 000
Bokfört värde byggnader	22 080 208	22 145 877
Bokfört värde mark	7 151 000	7 151 000
	29 231 208	29 296 877

dm

Not 4 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 844	152 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 844	152 844
Ingående avskrivningar	-127 534	-112 250
Årets avskrivningar	-6 069	-15 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 603	-127 534
Utgående redovisat värde	19 241	25 310

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	13 997	11 195
Förutbetald kabel-TV	1 816	1 815
Förutbetald el	11 280	11 280
	27 093	24 290

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt-avgift	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 987 985	3 329 431	771 428	196 971	93 203
Reservering yttre fond			112 800	-112 800	
Disposition av föregående års resultat:				93 203	-93 203
Årets resultat					39 204
Belopp vid årets utgång	17 987 985	3 329 431	884 228	177 374	39 204

Insatser, 17 987 985 kr utgörs av inbetalda insatser, 15 003 181kr, insatser ej upplåtna lägenheter, -515 196kr samt särskilda insatser 3 500 000kr

Not 7 Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB Bolån	2,52	2014-08-28	1 077 252	1 077 752
SEB Bolån	2,57	2014-08-28	998 000	1 483 000
SEB Bolån	2,52	2015-08-28	995 000	997 000
SEB Bolån	3,58	2015-11-28	4 008 372	4 019 847
Kortfr.del av långfristig skuld			-16 412	-15 268
			7 062 212	7 562 331

Del som förfaller om senare än fem år, 6 996 564kr

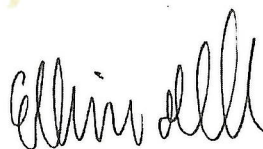
Not 8 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	14 000	13 000
Upplupet styrelsearvode	35 000	35 000
Upplupet arbergivareavgift	10 997	10 997
Upplupna räntekostnader	27 527	27 427
	87 524	86 424

Stockholm den 16/6 2014



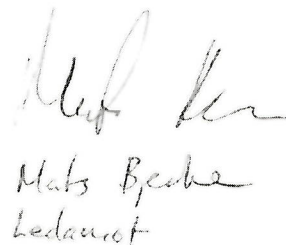
Stefan Williamson
Ordförande



Ellinor de Val
Kassör

Eva Lundkvist
Ledamot

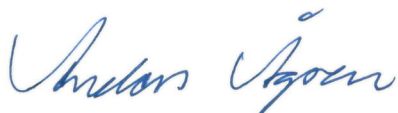
Elisabet Wiedersheim-Paul
Ledamot



Mats Berber
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/6 2014



Anders Ågren
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Sturen Mindre 4

Org.nr 769603-3104

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sturen Mindre 4 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 bolaget 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 Sturen Mindre 4s finansiella ställning per den 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Sturen Mindre 4 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 aktiebolagslagen.

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 aktiebolagslagen.

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 bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Västerås den

Anders Ågren
Auktoriserad revisor