

A photograph of a multi-story yellow apartment building with a red roof. The building features numerous windows, some with dark frames and others with white frames. A vertical red pipe runs down the center of the facade. The sky is blue with scattered white clouds.

Årsredovisning 2013

Brf. Solgården

Årsredovisning 2013

BRF SOLGÅRDEN I STOCKHOLM 702002-0538

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Joel Sanderi (Ordförande), Anna-Kristina Taavo-Dickman (Kassör), Ulrika Sjöholm (Projektledare) och Vasola Kazana (Sekreterare).

Helena Zeidlitz (suppleant)

Revisorer

Marie Nordlander och Arne Kjellman.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Övriga avtal:

Städning: Anders Lindberg Städservice AB

Kontroll Värmeanläggning: Energisparkonsult AB

Hisskötsel: Kone AB

Brandsläckare: Presto Brandsäkerhet AB

El: Fortum Markets AB

Fjärrvärme: Fortum Värme AB

Vatten: Stockholm Vatten AB

Sophämtning: Trafikkontoret

Kabel-TV: Com Hem

Försäkring

Länsförsäkringar Stockholm. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Sammanträden

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-13 och extra stämma 2013-02-14.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningsinformation

Styrelsen har sedan tidigare beslutat om rutiner vid försenad betalning av medlemsavgift. Enligt rutinerna har föreningens medlemmar en månad på sig att betala avgiften från det att påminnelseavin skickas, därefter går skulden till föreningen till inkasso.

Fastigheten

Omfattande renovering av tak och fasad inklusive avfärgning utfördes under Mars - Juni. Projektet avslutades i höst med inköp och montering av nya utomhus lampor i koppar.

Under sommaren drabbades föreningen av ett stamstopp som orskade fuktskador i lägenheterna 1 och 8 på A-sidan, källare samt yttervägg inkl dörr mot trapphuset.

I oktober månad utfördes en komplett stamspolning av samtliga husets stammar.

Planerade underhåll

Projekt: Åtgärda läckage genom husgrunden på bakgården i anslutning till brunnen. Skadorna är med stor sannolikhet orsakade av dränerings och isoleringsfel och kan komma att kräva spåntning i samband med schaktningsarbete.

Projekt: Förbättra vår trädgård. Anlita en extern konsult som i steg ett kan hjälpa oss med att ta fram en ny plan för trädgården.

Ekonomi

Avgifterna är oförändrade sedan 2008-07-01.

Arvode

Ersättning till styrelsen enligt beslut på årsstämman 2012 med 10 000kr per år att fördela mellan ordförande, kassör och sekreterare utöver de 999 kr som varje ordinarie styrelseledamot har i arvode.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ny blankett: Renovering/ombyggnad av lägenhet. Blanketten bör användas av bostadsrättsinnehavaren då planer finns att göra väsentlig förändring i lägenheten och då det krävs tillstånd av styrelsen enligt § 11 i föreningens stadgar.

Hiss B-sidan. I en skrivelse från stadsbyggnadskontoret sommaren 2013 fanns krav på antingen särskild besiktning eller byta ut/bygga om hissen på B-sidan pga skarvad lintrumma, ombyggnad hade kostat ca 500 tkr. Styrelsen jobbade aktivt med frågan hela hösten. Kontakter togs med ett antal mindre hissfirmor, inspectionsfirmor och en särskild besiktning av hissen gjordes januari 2014. 2014-02-06 meddelade Stadsbyggnadskontoret att det tagit emot protokollet "Särskild besiktning" och att detta ärende därmed är avslutad.

Övrig rubrik

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Kontrakt för andrahandsuthyrning skall upprättas och styrelsen ska godkänna
- Uthyrningen skall vara tidsbegränsad (max ett år i taget)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Valberedningen har varit Yvonne Fagell, sammankallande, samt Tobias Hellman.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 av Fastighetsägarnas förening och som sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående större åtgärder har genomförts.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Elstamsbyte	1976	
Omläggning av tak	1997	Målning och delvis omläggning
Rörstamsbyte	1998	Kökstammar
Nya ytterportar i ek	2002	
Fönsterrenovering	2002	Målning och lagning
Renovering & delvis utbyte av undercentral till fjärrvärme	2003-2004	
Rörstamsbyte	2003	Bad och WC
Nya brandfönster	2008	
BIOBE-Ventiler	2009	Fönster och torkrum och ny fläkt
Reparation av hissorgarna	2010	
Målning av trappuppgångarna	2011	Inkl. dekorationsmålning
Tak och fasadrenovering	2013	inkl avfärgning

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter.

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
10	10	12	5	2

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1916-1918 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2700 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
SKÅLEN 7	1918	Stockholm

Övrig rubrik

Önskemål om balkong. En balkonggrupp tillsattes innan jul. Balkonggruppen skickade ut en intresseförfrågan till alla medlemmar med fönster mot bakgården.

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-117 728
Ansamlad förlust	-275 238
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-392 966</u>

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

0
<u>-392 966</u>
-392 966

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.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 335	1 335
Övriga intäkter		-0	-0
Summa nettoomsättning		<u>1 335</u>	<u>1 335</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-94	-85
Reparation och underhåll	3	-81	-59
Taxebundna kostnader	4	-595	-576
Fastighetsförsäkring		-23	-21
Fastighetsskatt		-47	-53
Övriga driftskostnader	5	-10	-10
Kameral förvaltning		-31	-29
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-12	-41
Löner och övriga personalkostnader		0	-8
Övriga kostnader		-79	-43
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-971</u>	<u>-927</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-249	-228
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>114</u>	<u>181</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	7
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-234	-183
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-232</u>	<u>-176</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-118</u>	<u>4</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-118</u>	<u>4</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	10 120	6 873
Maskiner och inventarier	8	3	7
Pågående projekt		0	60
Finansiella anläggningstillgångar		1	1
Summa anläggningstillgångar		<u>10 124</u>	<u>6 940</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		20	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	36	30
Kassa och bank		586	886
Summa omsättningstillgångar		<u>642</u>	<u>930</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 765</u>	<u>7 871</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		603	603
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 747	1 588
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 350</u>	<u>2 191</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-275	-121
Årets resultat		-118	4
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-393</u>	<u>-116</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>1 957</u>	<u>2 075</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 299	5 356
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 299</u>	<u>5 356</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		46	23
Leverantörsskulder		90	89
Övriga kortfristiga skulder		0	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	373	323
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>509</u>	<u>439</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 765</u>	<u>7 871</u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	13	8 374	6 305
		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,0-8,0 %
Maskiner och inventarier	13-20 %

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

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 föreningsstämman 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	14	21
Snöskottning	2	4
Städning och fastighetsskötsel	64	50
Trädgårdsarbete	5	10
Övrigt	9	0
Summa	94	85

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	81	59
Summa	81	59

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	43	38
Sophämtning	45	36
Vatten	42	38
Värme	464	464
Summa	595	576

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	10	10
Summa	10	10

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	13	13
Styrelsearvoden	-0	29
Summa	12	41

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 894	9 894
Inköp/aktiveringar	3 493	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 387</u>	<u>9 894</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 021	-2 797
Årets avskrivningar	-246	-224
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 267</u>	<u>-3 021</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>10 120</u></u>	<u><u>6 873</u></u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	481	481
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000	21 000
Taxeringsvärde mark	37 000	32 000
	<u>64 000</u>	<u>53 000</u>

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125	125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>125</u>	<u>125</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-118	-114
Avskrivningar	-4	-4
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-122</u>	<u>-118</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3</u>	<u>7</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	2	2
Räntor	2	1
Vatten	3	0
Övriga poster	20	19
Summa	36	30

Not 10, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	603 000	-	-	603 000
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	1 567 880	-	159 000	1 726 880
Reservfond	20 400	-	-	20 400
Balanserat resultat	-120 697	4 459	-159 000	-275 238
Årets resultat	4 459	-4 459	-117 728	-117 728
Eget kapital 2013-12-31	2 075 041	0	-117 728	1 957 313

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank	1 000 000 kr	2,615 % ränta per 2013-12-31.
Swedbank	2 137 886 kr	3,46 % ränta per 2013-12-31.
Swedbank	1 718 386 kr	3,53 % ränta per 2013-12-31.
Swedbank	2 288 500 kr	3,14 % ränta per 2013-12-31.
Swedbank	1 200 000 kr	2,611 % ränta per 2013-12-31.
<i>Varav</i>	<i>46 000 kr</i>	<i>amorteras inom 12 månader</i>

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

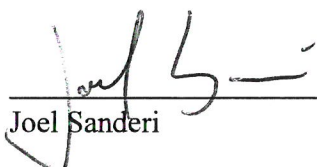
	2013-12-31	2012-12-31
El	0	3
Fjärrvärme	61	84
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	258	182
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	10	24
Räntor	11	17
Sociala avgifter	-0	8
Vatten	0	3
Övriga poster	33	0
Summa	<u>373</u>	<u>323</u>


Not 13, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 374	6 305
	<u>8 374</u>	<u>6 305</u>


Underskrifter

Ort och datum



Joel Sanderi

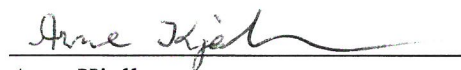

AnnaKristina TaavoDickman


Vasola Kazana


Ulrika Sjöholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 09


Parameter Revision
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor


Arne Kjellman
Internrevisor

Brf Solgården i Stockholm
Organisationsnummer: 702002-0538

Budgetrapport 2014
Conzignus - Hem och Fastighet AB

Utskriftsdatum: 2014-05-05

	Utfall per 2013-12-31	Budget 2014
3021 Årsavg. bostäder	1 335	1 368
3740 Öresutjämning	-0	0
3990 Övriga intäkter	-	0
4000 Fastskötsel,städ material	-0	0
4119 Fastskötsel/teknisk förv extra	-19	-20
4120 Entrepkostn städ	-45	-46
4130 Sotning	-6	0
4140 Besiktningkostnader	-3	-3
4150 Hiss,serviceavtal	-4	-4
4160 Trädgård,blommor	-5	-5
4170 Snöskottning	-2	-2
4186 Service värmeanläggning	-7	-7
4190 Övriga köpta tjänster	-3	0
4300 Rep./underhåll fast	-81	-41
4611 Fastighetsel	-43	-44
4623 Fjärrvärme	-464	-420
4630 Vatten	-42	-43
4640 Sophämtning	-38	-39
4641 Grovsopor, tidningar	-7	0
4710 Fastighetsförsäkringar	-23	-24
4760 Kabel-TV	-10	-10
4800 Fastighetsskatt	-47	-48
5410 Förbrukningsinventarier	-3	-3
5460 Förbrukningsmaterial	-2	-2
5800 Resekostnader	-0	0
6250 Postbefordran	-2	-2
6320 Avg juridiska åtgärder	-	0
6410 Styrelsearvoden	0	-16
6420 Revisionsarvoden	-13	-13
6470 Styr.möte/stämma/städdag	-5	-5
6480 Arvode förv avtal	-31	-32
6482 Extradebiteringar	-7	-7
6490 Övr förvaltningskostnader	-51	-9
6550 Konsultkostnader	-	0
6560 Serv.avg branschorg.	-5	-5
6570 Bankkostnader	-1	-1
6990 Övriga externa kostnader	-3	0
7510 Lagstadgade arb giv avg	0	-5
7821 Avskrivn byggnader	-10	-10
7822 Avskrivn fastförbättr	-235	-301
7830 Avskrivn maskiner o inv	-4	-4
8311 Ränteint fr bank	2	2
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0
8410 Räntekostn för långfr sk	-234	-260
Resultat	-118	-61

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solgården i Stockholm
Org.nr. 702002-0538

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Solgården i Stockholm 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.

Revisorernas 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 föreningens 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 för föreningen.

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 Solgården i Stockholm 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.

Revisorernas 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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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.

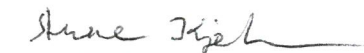
Uttalanden

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

Stockholm den 9 maj 2014



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Arne Kjellman
Internrevisor

