

Årsredovisning för

HSB Brf Sveaborg i Stockholm

769606-9314

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen för Brf Sveaborg, Org.nr 769606-9314 får härmed avge
förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31. 1(14)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 Maj, 2013.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Radha Deogan	Ordförande	Kvarstår 1 år
Lena Lejonstad	Sekreterare	Kvarstår 1 år
Sami Jankir	Ledamot	Nyval 1 år
Melihat Guler	Ledamot	Omval 2 år
Aras Ahmed	Ledamot	Omval 2 år
Torbjörn Dacke	Ledamot HSB	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ajmal Rana.

Föreningens firma tecknas av Radha Deogan, Lena Lejonstad och Sami Jankir, Melihat Guler och Aras Ahmed

Styrelsen har under verksamhetsåret haft

10 protokollförda sammanträden.

1 budgetmöte

Revisorer

Revisor har varit Urban Thornberg samt en auktoriserad revisor från Revisionsbyrå Allegeretto AB, Eva Stein, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Nasser Zangani sammankallande, Tuula Varaala. ✓

Föreningsfrågor

2(14)

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 6 maj 2013. På stämman deltog 18 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 92 medlemmar (föregående år).

Verksamheten

Föreningens fastighet Sveaborg 2 i Stockholm byggdes under 1976 och ombildades till bostadsrätt under 2001.

Bostadsrättsföreningen består av 103 lägenheter med en yta på 8 087 kvm och lokalytan uppgår till 211 kvm. Totalt således 8 298 kvm.

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter utgör 58 992 000:-

Byggnader:	40 955 000:- kronor
<u>Mark:</u>	<u>18 037 000:- kronor</u>
	58 992 000:- kronor

Bostäder:	57 478 000:- kronor
<u>Lokaler:</u>	<u>1 514 000:- kronor</u>
	58 992 000:- kronor

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

✓

Ekonomi

Avgifter och hyror:

Under 2014 planerar föreningen ingen avgiftshöjning.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	6 301	6 242	6 126	6 234
Rörelseresultat	783	992	1 112	868
Res. efter finansiella poster	-214	0	41	-245
Balansomslutning	52 097	51 558	48 915	51 510
Soliditet	41,44%	40,44%	42,60%	38,70%

Ombyggnad och underhåll

Väsentliga händelser under 2013

- Utökning av digitala kameror
- Källarlokalen port 17 uthyrt
- Kollektiv avtal med bredbandsbolaget

✓

Ordföranden har även deltagit i följande styrelsemöten och aktiviteter:

- Styrelsemöten i HSB distrikt norrort Styrelsen (6 st)
- Styrelsemöten i medlemsutskottet i HSB Stockholm (5 st)
- Fd. Brå trygghet i fastigheter och utemiljö (4 st)
- Medlemsutskottskonferens (1 st)
- Distrikt Norrort årsstämma (1 st)
- Konjunktur Frukostseminarie Handelsbanken (1 st)
- Seminarie hos Skatteverket (1st.)

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 5 163 534
<u>Årets resultat</u>	<u>- 214 624</u>
	- 5 378 158

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	176 976:-
<u>Balanserat resultat</u>	<u>-6 525 288</u>
	- 6348 312

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	6 301 210	6 242 911
		6 301 210	6 242 911
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-5 015 680	-4 754 115
Underhåll		-	-29 600
Avskrivningar		-501 961	-467 134
Rörelseresultat		783 569	992 062
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	11 136	11 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 009 329	-1 002 917
Resultat efter finansiella poster		-214 624	239
Resultat före skatt		-214 624	239
Årets resultat		-214 624	239

✓

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad, ombyggnad & mark			
Maskiner och installationer	5	47 467 361	46 970 004
	6	216 058	306 386
		<u>47 683 419</u>	<u>47 276 390</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Deposition Tellia		4 886	4 886
		<u>4 886</u>	<u>4 886</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 688 305</u>	<u>47 281 276</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		29 700	9 675
Övriga fordringar	7	94 548	150 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	236 453	229 540
		<u>360 701</u>	<u>390 139</u>
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	9	23 330	23 330
	10	4 024 963	3 863 399
Summa omsättningstillgångar		<u>4 408 994</u>	<u>4 276 868</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 097 299</u>	<u>51 558 144</u>

✓

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 704 805	17 535 261
Upplåtelseavgifter		7 946 520	7 160 864
Fond för yttre underhåll		1 318 481	1 147 130
		<u>26 969 806</u>	<u>25 843 255</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 163 534	-4 992 421
Årets resultat		-214 624	239
		<u>-5 378 158</u>	<u>-4 992 182</u>
Summa eget kapital		<u>21 591 648</u>	<u>20 851 073</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	29 427 548	29 460 880
		<u>29 427 548</u>	<u>29 460 880</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		251 005	298 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	827 098	947 861
		<u>1 078 103</u>	<u>1 246 191</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 097 299</u>	<u>51 558 144</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån			
Summa		<u>32 500 000</u>	<u>32 500 000</u>
		32 500 000	32 500 000

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

Avskrivning byggnad sker enligt en 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

Avskrivning på inventarier och installationer sker plan enligt med en avskrivningstid baserad på livslängden.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar	% per år
-Byggnad	Enl. plan
-Ombyggnad	2-10%
-Gård	5%
-Maskiner	20%
-Inventarier	5-30 år
-Installationer	10%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

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 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.

✓

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	5 311 672	5 190 996
Hyror	898 330	900 434
Övriga intäkter	91 208	151 481
Summa	6 301 210	6 242 911

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	568 533	372 175
Snöskottning och trädgård	45 459	173 836
Reparationer	513 347	364 146
Rep. försäkringsskador	157 040	124 068
Försäkringsersättning	-	-3 816
El	200 025	182 990
Uppvärmning	1 321 709	1 298 583
Vatten	266 461	229 230
Sophämtning	180 947	198 204
Försäkringspremier	113 374	106 307
Fastighetsavgift bostäder	194 355	221 130
Fastighetsskatt lokaler	15 140	8 390
Tomträttsavgäld	338 477	338 477
Övriga fastighetskostnader	163 231	144 241
Kabel TV & bredband	39 945	52 778
Revisionsarvoden	28 000	22 000
Förvaltningsarvode	117 376	113 248
Övr externa tjänster	147 542	196 972
Arvoden, Löner m.m.		
Arvoden förtroendevalda	105 000	90 000
Löner och andra ersättningar	146 600	146 200
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Löner och ersättningar anställda	246 400	261 700
Sociala kostnader	101 719	108 256
Summa	5 015 680	4 754 115

Anställda, föreningen har 1 anställd personal

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter		
Ränteintäkter skattefria	10 811	10 863
Summa	<u>325</u>	<u>231</u>
	11 136	11 094

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut		
Summa	<u>1 009 329</u>	<u>1 002 917</u>
	1 009 329	1 002 917

Not 5 Byggnad, ombyggnad & mark

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad & ombyggnad	38 841 259	37 503 519
Förändring under året:		
-Ombyggnad	-	484 555
-Ren. gård	900 000	853 185
	<u>39 741 259</u>	<u>38 841 259</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan	-2 840 255	-2 470 958
Utgående avskrivningar	-402 643	-369 297
	<u>-3 242 898</u>	<u>-2 840 255</u>
Bokfört värde byggnad, ombyggnad vid årets slut	<u>36 498 361</u>	<u>36 001 004</u>
-Mark	10 969 000	10 969 000
Bokfört värde byggn, ombyggn & mark vid årets slut	<u>47 467 361</u>	<u>46 970 004</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	40 955 000	41 256 000
Mark	18 037 000	15 861 000
	<u>58 992 000</u>	<u>57 117 000</u>
Bostäder	57 478 000	56 278 000
Lokaler	1 514 000	839 000
	<u>58 992 000</u>	<u>57 117 000</u>

✓

Not 6 Maskiner, inventarier och installationer

	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Nyanskaffningar under året	767 849	668 194
	8 990	99 655
	<u>776 839</u>	<u>767 849</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan	-461 463	-363 626
	-99 318	-97 837
	<u>-560 781</u>	<u>-461 463</u>
Bokför värde vid årets slut	<u>216 058</u>	<u>306 386</u>

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	13 726	13 401
Övriga fordringar	80 822	137 523
	<u>94 548</u>	<u>150 924</u>

Not 8 Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter

Hiss Service kvartal 1	16 875	16 875
Com Hem kvartal 1	7 494	7 192
Tomträttsavgäld kvartal 1	84 619	84 619
ISS Sophantering kvartal 1	31 042	31 042
Trygg Hansa	81 715	86 136
Sthlm Vatten	14 708	-
Retr. hyra lokal	-	3 676
	<u>236 453</u>	<u>229 540</u>

Not 9 Kortfristig placering

Lux Räntefond	23 330	23 330
	<u>23 330</u>	<u>23 330</u>

(marknadsvärde 2013 12 31 = 50 325:82 kr)

✓

Not 10 Kassa och bank

	2013	2012
Handelsbanken	425 317	450 612
Swedbank	86	86
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 599 580	3 412 721
	<u>4 024 963</u>	<u>3 863 399</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust	
	Insatser	Upp- låtelser avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 535 261	7 160 864	1 147 130	-4 992 421	-239
Förändring under året	169 544	785 656			
Disposition enligt stämmobeslut inkl			171 351	-171 112	239
Avsättn yttre fond					
Årets resultat					-214 624
Belopp vid årets utgång	<u>17 704 805</u>	<u>7 946 520</u>	<u>1 318 481</u>	<u>-5 163 533</u>	<u>-214 624</u>
		Totalt bundet eget kapital 26 969 806		Totalt fritt eget kapital -5 378 157	

✓

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetaln.	Ränta per 31/12	Skuldbelopp 2013-12-31	Skuldbelopp 2012-12-31
Stadshypotek	rörligt	3,16%	4 460 880	4 460 880
Stadshypotek	rörligt	3,14%	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2015-07-30	3,51%	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2021-07-30	4,19%	9 966 668	10 000 000
Stadshypotek	rörligt	3,72%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	rörligt	3,22%	3 000 000	3 000 000
			29 427 548	29 460 880

Beräknad amortering kommande bokslutsår 99 996 -

Om fem år beräkans nuvarande låneskuld uppgå till 28 927 478

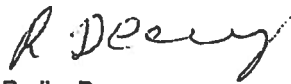
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	402 709	418 407
Upplupna räntor	108 426	111 915
Upplupen lön	38 800	125 400
Sociala avgifter	37 060	21 659
Ei	19 317	21 559
Upplupet revisionsarvode	25 000	22 000
SHB bg-avg	1 300	-
Fjärrvärme	192 528	207 116
Big Bag	-	4 044
Fastighetsägarna	-	8 580
ISS	-	3 893
Bredbandsbolaget	-	448
Utlägg som regleras jan 2014	1 958	2 840
	827 098	947 861

✓

Underskrifter

Stockholm 2013-04-10



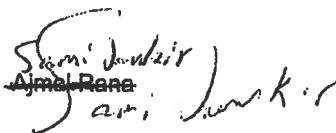
Radha Deogan



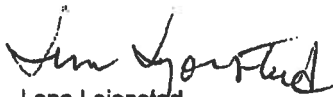
Torbjörn Dacke



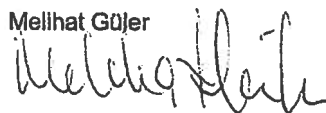
Aras Ahmed



Sami Jankir



Lena Lejonstam



Melihat Güler

Vår revisionsberättelse har den 30 april 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning



Eva Stein, auktoriserad revisor
Allegretto AB

Urban Thornberg
Föreningsen intern revisor