

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Spårö 1

Org.nr 769624-0246



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2012-12-14 fastigheten Spårö 1 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Forshagagatan 7-19. Fastigheten byggdes 1958 och har värdeår 1958.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Spårö 1. Tomträttsavgälden är per 2012-12-31 155 849 kr.

Avtalet gäller till och med 2018-04-01.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 562 kvm, varav 3 507 kvm utgör lägenhetsyta och 55 kvm lokalyta. I föreningen finns 83 parkeringsplatser varav 29 garage och 34 öppna platser.

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rum och kök
3 st 2 rum och kök
39 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 36 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med MFS om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens

ekonomiska plan registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-12-02.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar. Och 13 hyresgäster.

Under året har sju lägenheter upplåtits med bostadsrätt. Fyra bostadsrätter har överlåtits under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämma, 2013-06-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Wallin	ledamot/Ordf
Pernilla Thurberg	ledamot/Sekr.
Hans Nilsson	ledamot
Urban Fredriksson	ledamot
Hans Nilsson	ledamot
Helen Tapper	ledamot
Lars Blomgren	suppleant

Helen Tapper avsade sig styrelseuppdraget p.g.a. personliga skäl i januari 2014. Georgia Drakou invaldes som tillfällig ersättare fram tills ordinarie stämma 2014-05-27.

Revisor

Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå

Styrelsesammanträden

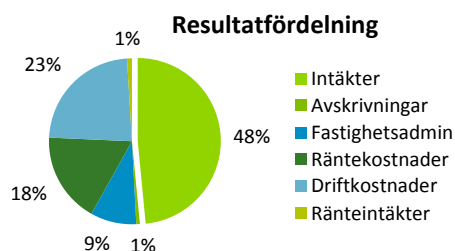
Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -65 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar med 41 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -24 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.



Det går inte att göra rättvisa jämförelser mellan år 2012 och 2013 då föreningen endast drevs under en kort period 2012.

Utöver räntekostnaden är fjärrvärmekostnaden den största enskilda kostnadsposten.

I samband med upplåtelser av lägenheter till bostadsrätt under året har kostnader om 297 Kkr belastat årets resultat. Detta är att räkna som engångskostnader.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012	2013
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	564	568
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 530	12 218
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 617	12 660
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,12	3,22
Fastighetens belåningsgrad, % *	57,72	55,47

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed. Genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för år 2014.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-19 036
Årets resultat	-65 262
	<hr/>
	-84 298
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	164 652
I ny räkning överföres	-248 950
	<hr/>
	-84 298

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftkostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 786 212	131 444
		<u>2 786 212</u>	<u>131 444</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 284 143	-89 531
Fastighetsförsäkring		-46 715	-2 297
Fastighetsskatt		-60 950	-3 236
Fastighetsadministration	3	-463 167	-9 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-40 555	-1 915
		<u>-1 895 530</u>	<u>-106 846</u>
Rörelseresultat		890 682	24 598
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		55 409	4 648
Räntekostnader		-1 011 353	-48 282
		<u>-955 944</u>	<u>-43 634</u>
Resultat efter finansiella poster		-65 262	-19 036
Årets resultat		-65 262	-19 036

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	56 568 082	54 404 922
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		545 174	0
		<u>57 113 256</u>	<u>54 404 922</u>
Summa anläggningstillgångar		57 113 256	54 404 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		47	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	115 814	85 316
		<u>115 861</u>	<u>85 316</u>
Kassa och bank		10 333 395	4 422 381
Summa omsättningstillgångar		10 449 256	4 507 697
SUMMA TILLGÅNGAR		67 562 512	58 912 619

BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	35 466 333	27 265 327
	<u>35 466 333</u>	<u>27 265 327</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-19 036	0
Årets resultat	-65 262	-19 036
	<u>-84 298</u>	<u>-19 036</u>
Summa eget kapital	<u>35 382 035</u>	<u>27 246 291</u>
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	31 371 528	31 400 000
Summa långfristiga skulder	<u>31 371 528</u>	<u>31 400 000</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	28 472	0
Leverantörsskulder	262 279	0
Aktuell skatteskuld	60 950	0
Övriga skulder	63 864	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 384	266 328
Summa kortfristiga skulder	<u>808 949</u>	<u>266 328</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	67 562 512	58 912 619
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	31 400 000	31 400 000
	<u>31 400 000</u>	<u>31 400 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	890 682	24 598
Justeringar för avskrivningar	40 555	1 915
Erhållen ränta mm	55 409	4 648
Erlagd ränta	-1 011 353	-48 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-24 707	-17 121
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-30 545	-85 316
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	262 279	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	251 870	266 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	458 897	163 891
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-2 203 715	-54 406 837
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mat	-545 174	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 748 889	-54 406 837
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	8 201 006	27 265 327
Upptagna långfristiga lån	0	31 400 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	28 472	0
Amortering långfristiga lån	-28 472	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 201 006	58 665 327
Förändring av likvida medel	5 911 014	4 422 381
Likvida medel vid årets början	4 422 381	0
Likvida medel vid årets slut	10 333 395	4 422 381

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges det i särskild ordning nedan.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Byggnaden skrivs av progressivt över tillgångens nyttjandeperiod. Avskrivningstiden är räknad på 60 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 30 834 kr enligt beslut på föreg. föreningsstämma

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyrestinäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 309 104	53 805
	Hysesintäkter bostäder	1 140 489	77 639
	Hysesintäkter garage och p-plats interna	121 629	0
	Hysesintäkter garage och p-plats externa	184 990	0
	Hysesintäkt förråd	21 172	0
	Övriga intäkter	8 828	0
		<hr/> 2 786 212	<hr/> 131 444

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetskötsel	62 266	1 563
	Städ och entrémattor	64 088	8 449
	Snöröjning och sandning, yttre skötsel	68 241	20 125
	Fastighetsel	37 283	1 369
	Fjärrvärme	528 290	46 881
	Tomträttsavgäld	155 488	7 720
	Kabel-TV och bredband	24 540	1 662
	Reparation och underhåll	138 025	0
	Vatten och sophämtning	103 211	0
	Övriga driftkostnader	102 711	1 762
		<u>1 284 143</u>	<u>89 531</u>

I övriga driftkostnader ingår kostnad för hyra tvättstuga med 52 016 kr

Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Arvode ekonomisk förvaltning, grundavtal	82 088	9 867
	Upprustningskostnad vid lägenhetsförsäljningar	296 924	0
	Revisionsarvode	17 150	0
	Kostn f styrelsemöten/årsstämma	6 529	0
	Konsultarvoden, advokatkostnader	11 941	0
	Bankkostnader	1 043	0
	Styrelsearvoden och soc. avgifter	39 325	0
	Övriga administrativa kostnader	8 167	0
		<u>463 167</u>	<u>9 867</u>

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	54 406 837	0
	Inköp	2 203 715	54 406 837
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 610 552	54 406 837
	Ingående avskrivningar	-1 915	0
	Årets avskrivningar	-40 555	-1 915
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 470	-1 915
	Utgående redovisat värde	56 568 082	54 404 922
	Redovisat värde byggnader	<u>56 568 082</u>	<u>54 404 922</u>
		56 568 082	54 404 922
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	38 366 000	35 163 000
	varav byggnader:	24 309 000	22 911 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	49 394	46 715
	Förutbetald tomträttsavgäld	38 962	38 601
	Kabel-TV och bredband	8 465	0
	Ekonomisk förvaltning	18 669	0
	Övriga förutbetalda kostnader	324	0
		<u>115 814</u>	<u>85 316</u>

Not 6	Eget kapital	Insats kapital	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	26 946 909	38 418	0	0	-19 036
	Ökning av insatskapital	5 588 532	2 612 474		-19 036	19 036
	Årets förlust					-65 262
	Belopp vid årets utgång	<u>32 535 441</u>	<u>2 650 892</u>	<u>0</u>	<u>-19 036</u>	<u>-65 262</u>

Not 7	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	113 888	0
	SBAB	31 257 640	31 400 000
		<u>31 371 528</u>	<u>31 400 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2014-12-18	2,68	28 472	7 850 000
SBAB	2016-01-13	2,89		7 850 000
SBAB	2020-01-13	3,41		7 850 000
SBAB	2022-12-07	3,71		7 850 000
	Varav kortfristig del			-28 472
			<u>28 472</u>	<u>31 371 528</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupna räntekostnader	83 496	48 282
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	127 093	126 368
	Upplupen kostnad el	4 849	1 369
	Upplupen kostnad fjärrvärme	71 539	46 881
	Upplupen kostnad Vatten	15 547	0
	Tvättstuga Familjebostäder	51 416	0
	Övriga upplupna kostnader	39 444	43 428
		<hr/> 393 384	<hr/> 266 328

Stockholm

Daniel Wallin

Pernilla Thurberg

Hans Nilsson

Urban Fredriksson

Lars Blomgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Adeco Revisorer AB

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor