

Årsredovisning för
Brf Kvarteret Södermanland

769603-6271

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Södermanland, 769603-6271 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Förvaltningsberättelse 2013

Ordinarie styrelseledamöter

Ingrid Jansson	Ordförande
Ingela Ottfalk	Sekreterare
Johan Båge	Ordinarie Ledamot
Barbro Lindskog	Ordinarie Ledamot
Bodil Ragnarsdotter	Ordinarie Ledamot
Robert Saccone	Ordinarie Ledamot
Vibeke Tham	Ordinarie Ledamot

Revisorer

Martin Feldtenborn, ABC Revision AB

Internrevisor

Klas Wallmark

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013. Extrastämma om köp av lägenhet nr 111 hölls den 21 oktober 2013 (protokoll nr 11).

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 13 st protokollförda sammanträden och ett antal arbetsmöten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södermanland 30 med adress Solstigen 2-4.

Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Föreningen disponerar 7 bilplatser och 6 moped/mc-platser i garaget med adress Solstigen 2 samt 15 parkeringsplatser utmed fastigheten Solstigen 2-4.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, tilläggsförsäkring har tecknats för styrelsen.

Personal

Föreningen har inga anställda. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Medlemsinformation

Under året har 6 st lägenheter överlåtits och föreningen har fått följande nya medlemmar:

Lgh 101	Rydberg till Maria Olwaeus
Lgh 103	Grewin till Matilda Björkefall
Lgh 111	Rosenback till Brf Kv Södermanland
Lgh 124	Har bytt ägare genom gåva från Helle Kvellsten till Kristina Kvellsten
Lgh 133	Grantorp till Jonas Forsberg Vedin
Lgh 135	Marcusson/Juthager till Mia Ahlberg och Paolo de Sanctis

Städning och fastighetsskötsel

Städning: Allservice Fönsterputs och Städ AB
Snöskottning, gräsklippning: Kraft Lidingö Fastighetsservice

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB.

Verksamhet under året

Reparationer och underhåll

Under året har följande underhåll och förbättringsarbeten utförts

Föreningen har utnyttjat försäkringen hos Trygg Hansa för att reparera vattenskador i samband med översvämningen i lägenhet nr 111.

Besiktning av ytterfönster för kommande åtgärder.

4 nya spetsfönster har installerats i takvåningarna nr 107, 126, 136 och 145.

Mätning av radonhalter i lägenhet nr 128 har utförts och radonsanering har påbörjats..

Inspektionslucka upptagen i Uppgång E.

Nytt takpapp lagt i uppgång E och krypvinden har isolerats.

Avslutat saneringen av grunden under köksloftet i lägenhet nr 138.

Lagat skärmtaket över ytterdörren lägenhet nr 138.

Vattenskada i halltaket i lägenhet 116 åtgärdat.

Fläktarna i uppgång A, B, C, D och E har fått gummifötter för att minska störande buller.

Renovering av vattenskada i lägenhet nr 102 avslutades.

Stamrör bytt i källaren. Läckte vatten ner på ett elskåp.

Eluttag i korridoren lagats.

Höst och vårstädning tillsammans med medlemmarna.

Övrigt

Föreningen har förvärvat lägenhet nr 111 med syfte att totalrenovera den och sälja på öppna marknaden. Anledningen till köpet var en omfattande vattenskada från badrummet orsakat av oaksamhet av lägenhetsinnehavaren.

Föreningen erbjöds att köpa lägenheten av innehavaren.

En extrastämman godkände att föreningen fick köpa lägenheten, och ett lån togs på Swedbank på 1 200 000 för köpet och renoveringskostnaderna. Lägenheten köptes för 850 000 kr. Totalrenoveringen av lägenheten startade den 1 oktober 2013 och beräknas avslutas i februari 2014.

Renoveringskostnaderna har uppgått till ca 300 000 kr (97 269 kr år 2013). Sammantaget alla kostnader och återbetalning av lånet kommer föreningen att göra en rejäl vinst på projektet. Den redovisas i nästa års förvaltningsberättelse.

Verksamhet under det kommande året

Byte av bank från Swedbank till Svenska Handelsbanken. Bytet görs i januari 2014.

Försäljning av lägenhet nr 111. Ny medlem Louise Fröjdén tillträder den 11 april 2014.

Målning av utvalda ytterfönster.

Lagning av vissa defekter i den murade fasaden som vetter mot uteplatserna.

Inspektionslucka tas upp i uppgång D och krypvinden isoleras. Ev. likadan åtgärd i uppgång A.

Radonmätning i marklägenheterna 138 och 148 pågår tom april.

Radonsaneringen i lägenhet 128 avslutades den 5 mars 2014.

Sedvanligt löpande underhåll.

Förhandlingar med Foresta påbörjat om rabatter på mat och dryck.

Kommentarer till ackumulerat (balanserat) resultat

Vi får ofta fråga vad orsaken är till det balanserade resultatet, d v s summan av föreningens alla resultat sedan bildandet, på ca -2 200 tkr är.

Detta negativa resultat beror till stor del på att avskrivningsbara utgifter bokförts som en kostnad istället för en avskrivning i föreningens begynnelse. Vidare framkom det 2010 att Foresta hotell inte fakturerat föreningen för all vattenförbrukning under de senaste 10 åren. Kostnaden för denna vattenförbrukning drabbade resultatet år 2010 (se -540 tkr).

Föreningens fastighet har ett marknadsvärde som väsentligen överstiger det bokförda värdet. Det ackumulerade underskottet har därmed ingen praktisk betydelse för föreningens resultat och ställning.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning tkr	1 753	1 661	1 589	1 502	1 482
Rörelseresultat tkr	456	245	324	-216	383
Resultat efter finansnetto tkr	120	-89	-16	-540	6
Balansomslutning tkr	21 268	20 178	20 251	20 424	20 487
Soliditet (%)	51	53	53	53	56

Förslag till behandling av ansamlat resultat

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:	
balanserat resultat	-2 369 509
årets resultat	120 390
Totalt	<hr/> -2 249 119
Styrelsen föreslår följande disposition:	
till föreningens reparationsfond överföres	97 272
i ny räkning överföres	<hr/> -2 346 391
Summa	-2 249 119

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	1 693 156	1 603 548
Övriga intäkter	2	60 157	57 439
		<u>1 753 313</u>	<u>1 660 987</u>
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetskostnader	3	-138 725	-194 498
Reparationer/underhåll	4	-90 633	-194 988
Taxebundna kostnader	5	-533 858	-526 100
Riskkostnader	6	-36 495	-32 766
Avskrivningar	7	-334 584	-321 706
Fastighetsskatt		-68 220	-66 070
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-94 418	-79 974
Rörelseresultat		<u>456 380</u>	<u>244 885</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		4 924	9 592
Räntekostnader		-340 914	-343 848
Resultat efter finansiella poster		<u>120 390</u>	<u>-89 371</u>
Resultat före skatt		<u>120 390</u>	<u>-89 371</u>
Årets resultat		<u>120 390</u>	<u>-89 371</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	18 900 979	18 849 271
Maskiner och inventarier	10	35 943	54 192
		<u>18 936 922</u>	<u>18 903 463</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 939 722</u>	<u>18 906 263</u>
Omsättningstillgångar			
Lager	11		
Lägenhet nr 111		947 269	-
		<u>947 269</u>	<u>-</u>
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		319 383	339 341
Skattefordringar		216	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 476	21 060
		<u>342 075</u>	<u>360 401</u>
Kassa och bank		1 039 406	911 148
Summa omsättningstillgångar		<u>2 328 750</u>	<u>1 271 549</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 268 472</u>	<u>20 177 812</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		310 169	233 309
Inbetalda insatser		12 794 398	12 794 398
		<u>13 104 567</u>	<u>13 027 707</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 369 509	-2 203 278
Årets resultat		120 390	-89 371
		<u>-2 249 119</u>	<u>-2 292 649</u>
Summa eget kapital		<u>10 855 448</u>	<u>10 735 058</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14	9 700 000	8 500 000
		<u>9 700 000</u>	<u>8 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		51 497	154 137
Skatteskulder		68 220	66 070
Övriga skulder	15	31 040	23 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	562 267	699 515
		<u>713 024</u>	<u>942 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 268 472</u>	<u>20 177 812</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	10 299 999	10 299 999
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	1 369 770	1 326 888
Hyror lokaler	168 000	155 500
Hyror garage och p-platser	115 450	81 016
Hyror förråd	19 344	19 552
Uteplats	20 592	20 592
Summa	1 693 156	1 603 548

Not 2 Övriga intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Kabel-TV	50 505	48 792
Överlåtelse-och pantsättningsavgifter	8 453	8 580
Övriga intäkter	1 199	67
Summa	60 157	57 439

Not 3 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Inköp	7 572	6 650
Städning	38 390	50 493
Kabel-TV	51 161	49 680
Snöröjning	16 844	87 675
Övriga fastighetskostnader	24 758	-
Summa	138 725	194 498

Not 4 Reparationer/underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Reparation/underhåll	68 945	161 522
Tvättstugan	-	4 276
Gården	21 688	29 190
Summa	90 633	194 988

Not 5 Taxebundna kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	78 085	82 169
Värme	331 373	322 988
Vatten	62 893	63 553
Sophämtning	44 844	40 047
Grovsopor/returpapper	16 663	17 343
Summa	533 858	526 100

Not 6 Riskkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförsäkring, Trygg Hansa	36 495	32 766
Summa	36 495	32 766

Not 7 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader	0,5%	0,5%
Förbättringsarbeten, tak- och markanläggning	5%	5%
Maskiner	20%	20%

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Revisionsarvode	16 380	14 500
Arvode förvaltning	45 000	40 000
Serviceavgifter	4 780	4 780
Bankkostnader	4 379	3 848
Föreningskostnader	8 394	9 011
Konsultarvoden	9 344	-
Förvaltningskostnader	6 002	7 835
Gåvor	139	-
Summa	94 418	79 974

Not 9 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 931 261	17 775 959
- Förbättringsarbeten	368 043	155 302
	<u>18 299 304</u>	<u>17 931 261</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 605 478	-2 305 194
-Årets avskrivning enligt plan	-316 335	-300 284
	<u>-2 921 813</u>	<u>-2 605 478</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 377 491	15 325 783
Mark	3 523 487	3 523 487
Taxeringsvärde byggnader:	18 048 000	15 284 000
Taxeringsvärde mark:	14 376 000	10 336 000
	32 424 000	25 620 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	107 120	68 745
-Nyanskaffningar	-	38 375
	<u>107 120</u>	<u>107 120</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-52 928	-31 506
-Årets avskrivning enligt plan	-18 249	-21 422
	<u>-71 177</u>	<u>-52 928</u>
Redovisat värde vid årets slut	35 943	54 192

Not 11 Lägenhet

	2013-12-31	2012-12-31
Lägenhet nr 111	947 269	-

Föreningen inköpte i oktober 2013 lägenhet nr 111 för att totalrenovera den och sälja på öppna marknaden.

Inköpspriset var 850 000 kr. Under 2013 har renoveringskostnaderna varit 97 269 kr.

Uppskattade renoveringskostnader uppgår till ca 300 000 kr totalt därtill kommer räntekostnader för lån, mäklararvode, städning mm. Renoveringen klar i februari 2014.

Lägenheten såld i februari 2014 för 1 700 000 kr.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Trygg Hansa	9 406	8 271
ComHem, kv 1 2013	13 070	12 789
Redovisat värde vid årets slut	22 476	21 060

Not 13 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre rep fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 794 398	233 309	-2 203 278	-89 371
Disposition enl årsstämmobeslut		76 860	-166 231	89 371
Årets resultat				120 390
Vid årets slut	12 794 398	310 169	-2 369 509	120 390

Not 14 Fastighetslån

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Swedbank, 26582888325, rörlig 3 månaders ränta	2 000 000	2 000 000
Swedbank, 27542444057, ränta 4,58% bundet till 2016-11-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank, 2658145814, ränta 4,07% bundet till 2015-04-24	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, 418794, ränta 4,23% bundet till 2014-01-30	2 500 000	2 500 000
Swedbank, 2854165392, rörlig 3 månaders ränta	1 200 000	-
Summa	9 700 000	8 500 000

Not 15 Övriga skulder

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Deposition av garagenycklar	2 800	2 800
Fond Takaltaner	28 240	20 232
	31 040	23 032

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förutbetalda avgifter och hyror	423 837	437 280
Fortum el	8 583	7 947
Ljungmarksgruppen	645	645
Lidingö Stad	12 888	11 250
Fortum värme	44 279	52 416
Swedbank	449	874
Avsättning revision	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	52 346	47 821
Förvaltnings Ab Foresta	-	125 000
Julgran	-	600
Telefonkostnad	490	682
Skärgårdskontoret	3 750	-
	562 267	699 515

Underskrifter

Lidingö den 27 mars 2014



Ingrid Jansson
Styrelseordförande



Barbro Lindskog



Ingela Ottfalk



Bodil Ragnarsdotter



Johan Båge



Vibeke Tham

Robert Saccone



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2014



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor



Klas Wallmark
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Södermanland

Org.nr 769603-6271

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Södermanland 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 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 2013-12-31 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 Brf Kvarteret Södermanland 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

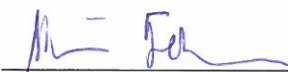
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2014



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor