

Årsredovisning 2013 för Brf S:t Göran & Draken

Styrelsen för Brf S:t Göran & Draken, 769602-4129, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse 2013

Fastighet: Arbetaren 9, Kungsholmen, Stockholm.

Styrelse och revisorer

2013-01-01 - 2013-05-14

Carin Wallgren

Jenny Hermelin

Kjell Ruritz

Magnus Århammar

Anders Forsell

Jonas Elvén

Göran Johnsson

Eva Brämning

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Kassör

Ledamot

Ledamot

Suppleant

Suppleant

2013-05-15 - 2013-12-31

Carin Wallgren

Jenny Hermelin (avgått 2014-03-05)

Kjell Ruritz

Magnus Århammar

Anders Forsell

Jonas Elvén (avgått 2014-03-05)

Göran Johnsson

Eva Brämning

Revisor har varit auktoriserad revisor Klas Alm samt Peter Kullberg. Revisorssuppleant har varit Ulla-Maja Hedman Persson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jenny Hermelin, Kjell Ruritz, Anders Forsell och Eva Brämning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013 i Sverigefinska skolan. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 28 lägenheter varav 25 är upplåtna med bostadsrätt. Under året har 4 överlåtelser skett. Föreningen upplåter med hyresrätt 3 lokaler. 27 garageplatser upplåts med hyresrätt till medlemmar i föreningen. Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Styrelsen har i mars 2014 träffat en överenskommelse med en bostadshyresgäst om avflyttning vilket medför att föreningen får tillgång till denna lägenhet och kan hyra ut den eller sälja den som bostadsrätt.

Under året har extern revisor fakturerat revisionsarvode på 26.250 kr. Styrelsen har tagit ut ett arvode på 999 kr per styrelsemedlem. Inget arvode har uttagits av stämموvald internrevisor.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Stockholm. Den tekniska förvaltningen har skötts av BK Fastighetsservice AB.

Fastigheten

Under året har bättringsmålning av trapphus skett och utbyte av plastmattor i källarplanet.

Soprummet drabbades av en mindre brand så det har återställts i ursprungligt skick.

Ett mindre tidigare uthyrat förråd har iordningställts som snickarbod. Den tidigare lilla lekplatsen har tagits bort och ersatts med ett trädäck med utemöbler/grill och tak.

Ekonomi

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar. Föreningens resultat och likviditet är fortsatt bra. Styrelsen har valt att under året amortera på lånen med totalt 1.100.000 kr.

Den goda ekonomin har möjliggjort att 3 (f.å 4) månader har varit avgiftsfria.

Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 098 501	3 055 611	3 049 271	3 039 813	3 086 311
Rörelseresultat	1 220 935	1 305 811	1 430 167	1 107 631	1 395 841
Resultat efter finansiella poster	726 776	698 010	815 291	823 825	945 492
Balansomslutning	49 611 325	50 009 286	50 213 937	50 135 513	50 490 296
Soliditet	62,6%	60,6%	59,0%	57,5%	55,4%

Årets resultat

Styrelsen föreslår att årets resultat 726.776 kr, samt balanserat resultat 2.624.181 kr, totalt 3.350.957 kr balanseras i ny räkning. Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

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>
Nettoomsättning	1	3 098 501	3 055 611
		<u>3 098 501</u>	<u>3 055 611</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 584 882	-1 431 337
Underhåll	3	-126 688	-152 467
Avskrivningar	6	-165 996	-165 996
Rörelseresultat		<u>1 220 935</u>	<u>1 305 811</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 318	2 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-496 477	-610 275
Resultat efter finansiella poster		<u>726 776</u>	<u>698 010</u>
Resultat före skatt		<u>726 776</u>	<u>698 010</u>
Årets resultat		<u>726 776</u>	<u>698 010</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	48 721 392	48 887 388
		<u>48 721 392</u>	<u>48 887 388</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 721 392</u>	<u>48 887 388</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		223 287	221 303
Fordran förvaltare		610 256	797 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	24 265	66 417
		<u>857 808</u>	<u>1 085 123</u>
Kassa och bank		<u>32 125</u>	<u>36 775</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>889 933</u>	<u>1 121 898</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>49 611 325</u>	<u>50 009 286</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>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		21 645 114	21 645 114
Upplåtelseavgifter		3 694 519	3 694 519
Fond för yttre underhåll		2 363 979	2 131 779
		<u>27 703 612</u>	<u>27 471 412</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 624 181	2 158 371
Årets resultat		726 776	698 010
		<u>3 350 957</u>	<u>2 856 381</u>
Summa eget kapital		<u>31 054 569</u>	<u>30 327 793</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 400 000	18 500 000
Leverantörsskulder		34 694	101 416
Skatteskulder		438 100	438 676
Övriga skulder	10	265 392	263 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	418 570	378 401
		<u>18 556 756</u>	<u>19 681 493</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 611 325</u>	<u>50 009 286</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	21 521 000	21 521 000
I eget förvar	14 446 000	14 446 000
Summa	35 967 000	35 967 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 220 935	1 305 811
Återföring avskrivningar	165 996	165 996
Erhållen ränta	2 318	2 474
Erlagd ränta	-496 477	-610 275
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	892 772	864 006
Förändring av rörelsekapital (exkl likvida medel)		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	40 168	4 456
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-24 737	97 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	908 203	965 801
Investeringsverksamhet		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i maskiner	-	-
Försäljning av byggnader/inventarier	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Insatser/upplåtelseavgift	-	-
Amortering av skuld	-1 100 000	-1 000 000
Nytt lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	-191 797	-34 199
Likvida medel vid årets början	834 178	868 377
Likvida medel vid årets slut	642 381	834 178

Likvida medel avser summa Kassa och bank samt avräkningskonto hos förvaltare.

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.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal aviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Ombyggnad	10%

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter redovisas i den period de avser. Förskottsbetalda årsavgifter och hyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. Försäljningsintäkter avseende övriga tjänster och varor intäktsförs i samband med leverans samt när alla väsentliga risker övergått till kunden.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	637 401	709 768
Hyror	2 406 689	2 343 679
Försäkringsersättning	50 643	-
Övriga intäkter	3 768	2 164
Summa	3 098 501	3 055 611

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	109 685	102 144
Reparationer	276 696	154 003
El	167 937	172 388
Uppvärmning	351 284	337 528
Vatten	86 713	72 016
Sophämtning	42 475	38 557
Försäkringspremier	41 784	40 061
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	217 880	220 220
Övriga fastighetskostnader	39 523	66 216
Kabel TV	90 303	90 242
Styrelsearvoden	7 992	7 992
Revisionsarvoden	38 750	29 500
Förvaltningsarvode	73 124	70 500
Övr externa tjänster	34 189	24 426
Övriga driftskostnader	6 547	5 544
Summa	1 584 882	1 431 337

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

	2013	2012
Planerat underhåll	59 000	47 467
Trapphusarmatur	-	105 000
Hissar	67 688	-
	126 688	152 467

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	2 099	2 474
Ränteintäkter skattefria	219	-
Summa	2 318	2 474

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	496 207	609 438
Övriga räntekostnader	270	837
Summa	496 477	610 275

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	33 179 146	33 179 146
-Mark	17 865 694	17 865 694
-Ombyggnad	229 066	229 066
-Markanläggning	300 000	300 000
	<u>51 573 906</u>	<u>51 573 906</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 686 518	-2 520 522
-Årets avskrivning enligt plan	-165 996	-165 996
	<u>-2 852 514</u>	<u>-2 686 518</u>
Redovisat värde vid årets slut	48 721 392	48 887 388
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 200 000	39 200 000
Mark	38 200 000	35 000 000
	<u>77 400 000</u>	<u>74 200 000</u>
Bostäder	59 000 000	56 000 000
Lokaler	18 400 000	18 200 000
	<u>77 400 000</u>	<u>74 200 000</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Föräkringspremie	-	38 043
Avtal om förhandlingsservice	1 688	1 425
Avtal snöskottning	-	4 375
ComHem	22 577	22 574
	<u>24 265</u>	<u>66 417</u>

KA

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	21 645 114	3 694 519	2 131 779	2 158 371	698 010	30 327 793
Disposition enligt stämmobeslut				698 010	-698 010	
Stadgeenlig avsättning till yttre fond			232 200	-232 200		
Årets resultat					726 776	726 776
Belopp vid årets utgång	21 645 114	3 694 519	2 363 979	2 624 181	726 776	
Totalt eget kapital			27 703 612		3 350 957	31 054 569

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Amortering</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Nordea	rörligt	2,097%	17 400 000	-1 100 000	18 500 000
			17 400 000	-1 100 000	18 500 000

Not 10 Övriga skulder

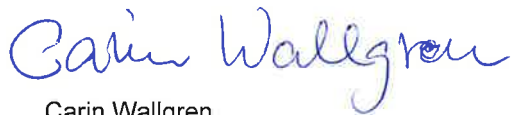
	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Källskatt	2 392	-
Depositioner	263 000	263 000
	265 392	263 000

KA

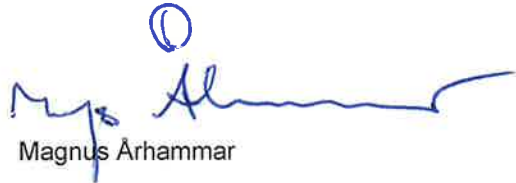
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	245 065	228 759
Räntor	19 390	28 113
Upplupna kostnader	154 115	121 529
	418 570	378 401

Stockholm 2014-04-24



Carin Wallgren
Ordförande



Magnus Århammar



Anders Forsell



Kjell Ruritz



Eva Brämning



Göran Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-24



Klas Alm
Auktoriserad revior



Peter Kullberg
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf S:t Göran och Draken
Org.nr. 769602-4129

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Göran och Draken 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.

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 31 december 2013 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf S:t Görän och Draken 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.

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 revisions sed 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2014



Klas Alm

Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Brf S:t Göran & Draken

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2013 för Brf S:t Göran & Draken. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 24 april 2014



Peter Kullberg
Lekmannarevisor