

Årsredovisning
för
Brf Norr Mälarstrand 100

716421-8740

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Norr Mälarstrand 100 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1998-11-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, System 5, bebyggdes 1939-40 och är belägen i Stockholms kommun. Fastigheten innehåller 57 lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 12 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

23 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 319 kvm

Total lokalyta: 385 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.	Uppsägningstid
Kontor	194,0	2016-09-30	9 mån
Kontor	191,0	2014-12-31	9 mån

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-04-18 bestått av:

Ordinarie	Johan Snis Leif Heinstdt Katarina Fabian Per Nilsson Johan Blommé Bo Stenson	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter Saknades under 2013

Fram till föreningsstämman var Malin Henning ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Niclas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB
Intern revisor	Lena Wilsby	

Valberedning

Thomas Ehlin
Mats Thelin
Annika Norström
Elisabeth Blom

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en löpande underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. 2013 arbetades underhållsplanen om av SBC för att förenkla planering och budgetering av planerade underhåll.

Stambyte, byte av el.stigar, byte av hiss, renovering av källarplan och tvättstuga genomfördes åren 1999-2001. Ommålning av yttertak samt entré och trapphus och dörrfoder, målning balkongdörrar, utökning p-platser, komplettering med ytterligare en tvättmaskin samt iordningsställande av ny trädgårdsmur och rabatt inkl. växter har genomfördes åren 2007-2009. År 2010 installerades fiberkablage (4G) i fastigheten med kablagedragning in till resp. lägenhet.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2010 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 81 (79) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och 2 extra stämmor.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av T&T Förvaltning AB och städning av Pousette Städservice.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättstillägg hos Moderna Försäkringar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 385 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1952.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 67 760 kronor d.v.s. 1 210 kronor per bostadslägenhet.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 145 646 kronor.

Föreningens kapital har samlats på ett fördelaktigt sparkonto hos SBAB i väntan på fasadrenovering alternativt amortering av lån.

Besiktning av tak och fasad påvisade flera brister som bör åtgärdas. Styrelsen har tecknat avtal avseende projektering av fasad och takrenovering med Plåtkonsult Rolf Svensson AB och Intermittent AB.

Extra stämma beslutade om förändrad sophantering då nuvarande system inte uppfyller kraven i renhållningsordningen. Framförallt kan inte hämtpersonalens arbetsmiljöregler uppfyllas. Stämman beslutade att framtida sophantering ska ske i kärl placerade i kärlskåp på föreningens mark.

Extra stämma beslutade att kärlskåp för sopkärl skulle placera väster om entrén. Stockholms stad avslog avsedd placering då delar av deras mark kom i anspråk.

Föreningen har bytt försäkringsbolag från If till Allians/Moderna försäkringar och sänkt kostnaden med ca 30 000 kr/år.

Föreningen har bytt avtal för fjärrvärmens med en beräknad kostnadsbesparing på ca 40 000 kr årligen.

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna på nuvarande nivå.

Styrelsen sade upp avtal med T&T förvaltning och upphandlade nytt två-årigt avtal med HSB för fastighetsskötsel. Föreningen gör en kostnadsbesparing på ca 35 000 årligen från och med 2014.

Andrahandsuthyrningar kommer att administreras av föreningens ekonomiska förvaltare.

Styrelsen har tecknat avropsavtal med EMJ för takskottning.

Parkeringsavtal och avgifter för lokalyresgäster har anpassats till en mer marknadsmässig nivå.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En utav 3 frånluftsflyktar har bytts ut på grund av uttjänad teknisk livslängd, missljud samt bullerärende hos Miljökontoret.

Elcentral i tvättstuga är utbytt till skåp med snabbsäkringar med anledning av att separera samtliga av tvättstugans maskiner till separata grupper samt att tidigare tidsstyrning var uttjänt och att den endast var kopplad till 2 maskiner.

Anlitad projektledare för Tak och fasadrenovering har sagts upp och ny projektledare har anlitas, Plåtkonsult Hans-Erik Olsson AB har blivit tilldelad ansvaret.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen i framtiden kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och eventuella underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för år 2014.

P

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.
Genomsnittlig avgift per 14-01-01 uppgår till 697 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 080 537	3 045 419	2 948 151	2 933 504	3 034 415
Resultat före reservering	275 044	84 594	32 945	626 345	585 849
Reservering yttre reparationsfond	227 394	227 394	0	227 394	196 221
Ianspråkstagande yttre fond	0	212 972	0	0	-201 426
Saldo yttre reparationsfond	3 434 363	3 206 969	3 192 547	3 192 547	2 965 153
Lån per kvm yta	6 749	6 749	6 749	7 407	7 459
Kassalikviditet (%)	880	608	1 027	789	405
Värdepapper	0	0	0	918 092	918 092
Årsavgift bostäder kronor/kvm	697	697	697	697	697

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 791 095
årets vinst	275 044

-2 516 051

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	271 227
i ny räkning överföres	-2 787 278

-2 516 051

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	3 080 537	3 045 419
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-145 646	-267 108
Driftkostnader	3	-1 134 581	-1 221 196
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-325 218	-186 816
Avskrivningar	5	-355 638	-352 945
Resultat före finansiella poster		1 119 454	1 017 354
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	168 590	55 755
Räntekostnader		-1 013 000	-988 515
Resultat efter finansiella poster		275 044	84 594
Resultat före skatt		275 044	84 594
Årets resultat		275 044	84 594

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	43 350 242	43 705 880
Mark	8	18 416 700	18 416 700
		61 766 942	62 122 580
Summa anläggningstillgångar		61 766 942	62 122 580
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	10
Övriga fordringar	9	33 154	46 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 008	48 891
		59 162	95 794
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 516 901	4 350 375
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		875 797	582 210
		5 392 698	4 932 584
Summa omsättningstillgångar		5 451 860	5 028 378
SUMMA TILLGÅNGAR		67 218 802	67 150 958

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		35 864 089	35 864 089
Upplåtelseavgifter	12	4 817 020	4 817 020
Yttre reparationsfond		3 434 363	3 206 969
		44 115 472	43 888 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 791 095	-2 648 295
Årets resultat		275 044	84 594
		-2 516 051	-2 563 701
Summa eget kapital		41 599 421	41 324 377
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	25 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 299	85 221
Skatteskulder		1	55 724
Övriga skulder	14	30 966	68 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	474 115	616 901
Summa kortfristiga skulder		619 381	826 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 218 802	67 150 958
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		28 280 000	28 280 000
		28 280 000	28 280 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år/progresiv plan
Om- och tillbyggnader	50 år/46 år/20 år/rak plan
Markanläggning	10 år/rak plan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	114 540	108 090
Hysesintäkter lokaler	542 988	540 968
Hysesintäkter p-platser	116 900	104 562
Hysesintäkter övriga objekt	4 200	9 600
Fastighetsskatt	53 760	47 684
Årsavgifter bostäder	2 253 252	2 253 252
Kabel-TV / Internet	684	684
Hysesbortfall ./.	-5 787	-19 421
	3 080 537	3 045 419

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	145 646	68 837
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	198 270
	145 646	267 107

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	93 147	77 693
Städning	59 685	60 833
Matt-Tvätt	13 331	12 426
Besiktning	1 204	11 828
Serviceavtal	3 738	3 655
Yttre skötsel/snöröjning	36 868	90 426
Fastighetsel	54 875	54 120
Uppvärmning	544 015	575 549
Vatten	46 062	44 195
Sophämtning	46 475	44 023
Fastighetsförsäkring	50 550	64 333
Avgälder, arrenden och avgifter	3 290	0
Kabel-TV / Internet	51 270	47 831
Arvode teknisk förvaltning	2 373	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	121 850	125 783
Övriga driftkostnader	5 849	8 501
	1 134 582	1 221 196

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	31 696	20 568
Styrelsearvoden	70 000	60 000
Revisionsarvode	24 909	14 999
Lagstadgade sociala avgifter	18 849	12 624
Förvaltningsarvode	73 168	71 756
Övriga externa tjänster	106 596	6 870
	325 218	186 817

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad enl progressiv plan år 14/80	51 645	48 952
Om/tillbyggnad enl plan	303 993	303 993
	355 638	352 945

Om/tillbyggnad ingår Stambyte år 12/50, Tillägg Stambyte år 9/46, Hiss- och Tak renovering år 12/20.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	151 981	39 385
Överskatteränta ej skattepliktig	-131	170
Övriga finansiella intäkter ej skattepliktigt	16 740	16 200
	168 590	55 755

Not 7 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	33 461 330	33 461 330
Om/tillbyggnad	14 076 707	14 076 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 538 037	47 538 037
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 832 157	-3 479 212
Årets avskrivningar enligt plan	-355 638	-352 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 187 795	-3 832 157
Utgående redovisat värde	43 350 242	43 705 880
Taxeringsvärden byggnader	35 982 000	30 830 000
Taxeringsvärden mark	54 427 000	44 968 000
	90 409 000	75 798 000

I utgående redovisat värde ingår Byggnad med kr 32 938 839 (32 990 484), Stamrenovering med kr 7 738 920 (7 948 080), Tillägg Stambyte med kr 2 365 205 (2 429 129), Hiss/Takrenovering med kr 307 278 (338 187).

Not 8 Mark

Fördelat enligt 1999-års taxeringsvärde 35,5%.

Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekontot	1 504	46 893
Andra kortfristiga fordringar	31 650	0
	33 154	46 893

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	14 997	17 075
Förutbetald kabel-tv	11 011	11 241
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	20 575
	26 008	48 891

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 864 089	4 817 020	3 206 969	-2 648 295	84 594
Disposition av föregående års resultat:			227 394	-142 800	-84 594
Årets resultat					275 044
Belopp vid årets utgång	35 864 089	4 817 020	3 434 363	-2 791 095	275 044

Not 12 Upplåtelseavgifter

Hysesrätt nr 404,103,804, 805 och 704 har tidigare ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med kronor 838 928, 616 025, 709 403, 1 115 334 och 1 664 693.

Avgår kronor 127 363 avseende erlagt mäklararvode för upplåtna bostadsrätter.

Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 4,58% - 2016-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek - 4,06% - 2014-03-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek - 3,93% - 2015-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek - 3,76% - 2014-03-30	5 000 000	5 000 000
Avgår kortfristig del ./.	0	0
	25 000 000	25 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning överlåtelse	0	1 100
Redovisningskonto för moms	30 966	67 635
	30 966	68 735

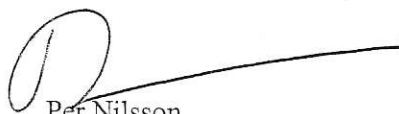
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	75 000	75 000
Upplupna sociala avgifter	24 193	24 193
Förskottsbetalda hyror/avgifter	293 786	305 441
Upplupna uppvärmningskostnader	54 643	102 126
Upplupna elavgifter	4 493	4 910
Upplupna reparationer o underhåll	0	12 603
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	77 628
Beräknat arvode för revision	22 000	15 000
	474 115	616 901

Stockholm 2014-02-25



Johan Snis



Per Nilsson



Katarina Fabian



Leif Heinstdt

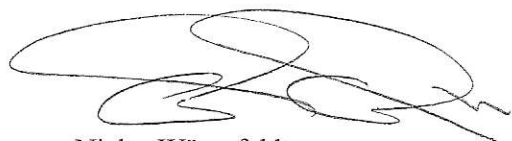


Johan Blommé



Bo Stenson

Vår revisionsberättelse har lämnats . 11 mars 2014



Niclas Wärenfeldt
Revisor