

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Skruven nr 10 Upa

702001-9829

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Skruven nr 10 Upa, 702001-9829 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2013.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 166 115
årets resultat	122 196
Totalt	-1 043 919
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	-1 043 919
Summa	-1 043 919

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

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har under 2013 haft följande sammansättning med 6 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter:

Anna Jutevik, ordförande
Anders Forsgren, vice ordförande
Sofia Månsson, sekreterare

Ania Bortnik, kassör
Lars-Gunnar Fornell, husansvarig
Emil Nylander, hemsidesansvarig

Viktor Norman, suppleant
Suus Hopman, suppleant

Revisorer

Föreningen har anlitat revisor Björn Carlsson och föreningens revisor har varit Peter Gerlach.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2013. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor, samt hållit 9 protokollförda möten (inklusive årsstämma).

Av föreningens 61 lägenheter har 8 överlåtits.
Föreningen upplåter en källarlokal med hyresrätt, och har under året upplåtit vinkällaren till nya hyresgästen Falkuggla Studio.

För föreningens ekonomiska redovisning anlitas Argon Redovisningsbyrå.

Arvoden	
Styrelse	8 981 kronor
Valberedning	966 kronor
Föreningsvald revisor	498 kronor

Fastigheten

BC

PG

W sk

AB

Sammanfattning av 2013

Under året har spillavloppsvattenrören källaren bytts ut och i samband med detta arbete har tvättstugan och källargolven målats om. Gemensam vår- och höststäddagar har arrangerats. Under hösten har tjänsterna städ och ekonomisk förvaltning upphandlats. Avtal har tecknats med Fastighetsägarna för städning och med Binett Förvaltning AB som Ekonomisk förvaltare. Under våren lanserades föreningens hemsida. Föreningen har påbörjat utredning för att installera fibernät.

Byggnaden

Fastigheten uppfördes 1926 och består av 2 627 kvm bostadsyta och 62 kvm lokalyta. Reparationer och renoveringar under senare år omfattar;

1990	Taket i gårdshuset utbytt
1992-1993	Stambyte
1995	Fjärrvärme installerades
1999	Tvättstugan renoverades
2001	Fönsterrenovering
2003	Yttertaket målades
2004	Trapphusen renoverades och säkerhetsdörrar installerades i samtliga lägenheter
2007	Tätskikt byttes och omdränering på gårdarna. OVK genomförd och godkänd.
2008	Gårdarna renoverades
2009	Elstammarna renoverades
2010	Värmesystemet injusterades och samtliga termostatventiler byttes
2011	Renovering av fasad mot gatan samt byte av ytterportar
2012	Renovering av Vinkällaren
2013	Byte spillavloppsvattenrör
2013	Målning väggar tvättstuga och källargolv

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Ekonomi

Styrelsens förslag till budget för 2014 återfinns i bilaga.

Fastigheten var inför 2014 taxerad till 53 044 000 kronor varav markvärde 30 000 000.

Nyckeltal

Genomsnittlig avgift: 553 kr/kvm och år

Föreningens belåning: 1 904 kr/kvm

Energianvändning per år: Värme 17,7 kwh/kvm respektive EI 9,8 kwh/kvm.

RG

RG VN sh
28 15
VN A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning		1 386 010	1 358 329
		<u>1 386 010</u>	<u>1 358 329</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-782 160	-836 411
Övriga externa kostnader	1	-113 574	-133 551
Personalkostnader		-32 678	-39 916
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-195 018	-173 968
Rörelseresultat		<u>262 580</u>	<u>174 483</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-140 384	-183 462
Resultat efter finansiella poster		<u>122 197</u>	<u>-8 974</u>
Resultat före skatt		<u>122 197</u>	<u>-8 974</u>
Årets resultat		<u>122 197</u>	<u>-8 974</u>

BC

sh

216

AB
MS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 314 891	2 377 505
Inventarier och standardförbättringar	6,7	2 038 997	1 811 895
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 329 621	1 207 002
		<u>5 683 509</u>	<u>5 396 402</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 683 509</u>	<u>5 396 402</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		219 893	192 892
Skattefordringar		2 462	-
Övriga fordringar		19 277	15 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 224	95 578
		<u>264 856</u>	<u>303 479</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	1	1
<i>Kassa och bank</i>		348 008	528 102
Summa omsättningstillgångar		<u>612 865</u>	<u>831 582</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 296 374</u>	<u>6 227 984</u>

PC

PC sk
W
AB
AF XA F

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		842 800	842 800
Upplåtelseavgifter		688 420	688 420
Reservfond		29 153	29 153
Fond för yttre underhåll		427 917	358 785
		<u>1 988 290</u>	<u>1 919 158</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 166 115	-1 088 010
Årets resultat	10	122 197	-8 974
		<u>-1 043 918</u>	<u>-1 096 984</u>
Summa eget kapital		<u>944 372</u>	<u>822 174</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 666 243	4 793 347
		<u>4 666 243</u>	<u>4 793 347</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 852	29 658
Skatteskulder		-	8 448
Övriga skulder		127 602	135 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 305	439 157
		<u>685 759</u>	<u>612 463</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 296 374</u>	<u>6 227 984</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	5 074 200	5 074 200
Summa	<u>5 074 200</u>	<u>5 074 200</u>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		
Summa	<u>inga</u>	<u>inga</u>
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Summa	<u>inga</u>	<u>inga</u>

BG sh
 PK
 VW
 AB
 LG
 M#

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2,0
-Standardförbättringar	2,5 - 20,0
-Inventarier	20,0

BC

PL sk
W
AB

SK AB

Noter

Not 1 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Revisionsbyrån Björn Carlson AB</i>		
Revisionsarvode	10 000	9 688
Summa	10 000	9 688

Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter, övriga	1	5
Summa	1	5

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, övriga	140 384	183 462
Summa	140 384	183 462

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 723 710	3 723 710
	3 723 710	3 723 710
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 346 205	-1 283 591
-Årets avskrivning enligt plan	-62 614	-62 614
	-1 408 819	-1 346 205
Redovisat värde vid årets slut	2 314 891	2 377 505
Taxeringsvärde byggnader:	23 044 000	20 251 000
Taxeringsvärde mark:	30 000 000	29 000 000
	53 044 000	49 251 000

Not 5 Fasadrenovering

	2013-12-31	2012-12-31
Pågående fasadrenoveringsprojekt	1 329 621	1 207 002

Not 6 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	173 845	173 845
	173 845	173 845
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-156 304	-150 457
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 847	-5 847
	-162 151	-156 304
Redovisat värde vid årets slut	11 694	17 541

sk
W BE PC
AB
M

Not 7 Standardförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 755 540	2 686 547
-Nyanskaffningar	359 506	68 993
	<u>3 115 046</u>	<u>2 755 540</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-961 186	-855 679
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-126 557	-105 507
	<u>-1 087 743</u>	<u>-961 186</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 027 303	1 794 354

Not 8 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Räntebärande värdepapper	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser & uppl avg	Reservfond	Bal res & yttre fond	Årets resultat
Årets förändringar av eget kapital				
Belopp vid årets ingång	1 531 220	29 153	-729 225	-8 974
Disposition av föregående års resultat			-8 794	8 974
Årets resultat				122 197
Belopp vid årets utgång	1 531 220	29 153	-738 019	122 197

Not 10 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av Wittich von Zedtwitz-Liebenstein, Argon Redovisningsbyrå, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters förbund, SRF.

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	127 104	112 104
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	508 416	448 416
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 157 827	4 344 931
	<u>4 793 347</u>	<u>4 905 451</u>

BC

sh
W PL
AB
xP A7

Underskrifter

Stockholm den ^{11 maj}~~12 mars~~ 2014



Anna Jutevik
Styrelseordförande

Ania Bortnik
Kassör



Sofia Månsson
Sekreterare

Anders Forsgren
Vice ordförande



Lars-Gunnar Fornell
Husansvarig

Emil Nylander
Hemsideansvarig



Victor Norman
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Björn Carlson
Godkänd revisor



Peter Gerlach
Lekmannarevisor



Sune Höpman
Suppleant

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'W', 'AB', and 'KJ'.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den



Anders Forsgren
Kassör

VN sh
29 AB
A1

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a
Org.nr. 702001-9829

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2014

Björn Carlson
Godkänd revisor FAR

Peter Gerlach
Förtroendevald revisor