

Årsredovisning

2013



LITEN ORDLISTA

Här finns förklaringar till de vanligast förekommande uttrycken i en årsredovisning.

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på bland annat föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

Balansräkning visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

Förvaltningsberättelse är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, bokslutskommentarer och noter.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

Långfristiga skulder är skulder som föreningen skall reglera efter ett till flera år.

Omsättningstillgångar är andra tillgångar än anläggningstillgångar. Dessa kan omvandlas i rena pengar inom ett år, till exempel bankmedel.

Resultaträkning visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt uppstår således ett underskott.

Ställda panter avser pantbrev/inteckningar, som föreningen lämnat som säkerhet för lån.

Upplupna kostnader är kostnader som tillhör räkenskapsåret, men där föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

Yttre fond är en fond som styrelsen gör avsättning till enligt underhållsplanen. Denna fond skall täcka framtida underhållsbehov.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trantomten, 769616-8413, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2013 till och med den 31 december 2013.

Medlemmar

Antalet medlemmar var den 31 december 2013, 46 stycken.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelse

Av föreningens 37 lägenheter har under året 5 stycken lägenheter överlåtit och 0 stycken upplåtits till bostadsrätter.

Revisorer

Föreningen har under året haft revisorerna Jonny Isaksson (PWC) och Bengt Sterner (PWC) som suppleant.

Valberedning

Valberedning har under året bestått av Hans Olsson (sammankallande) och Gun Petterson. Gun Petterson fick under året förhinder att fortsätta delta i valberedningens arbete.

Föreningsfrågor

Föreningen höll sin årsstämma den 18 april 2013, totalt 14 medlemmar var representerade. Stämman gick igenom och behandlade årsredovisning och inkomna motioner.

Styrelsen

Under tiden 2013-01-01 - 2013-05-08

Mikael Andrén	Ordförande
Therese Asperman	Ledamot
Jenny Lilja	Ledamot
Tommy Westerberg	Ledamot
Karl-Johan Edblom	Ledamot
Rickard Berg	Suppleant
Elisabeth Wigren	Suppleant

Under tiden 2013-05-04 - 2013-12-31

Mikael Andrén	Ordförande
Therese Asperman	Ledamot
Emanuel Lindholm	Ledamot
Johan Arenius	Ledamot
Karl-Johan Edblom	Ledamot
Rickard Berg	Suppleant
Elisabeth Wigren	Suppleant
Marianne Bosson-Magnusson	Suppleant

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året arbetat med att på bästa sätt bibehålla värdet genom att underhålla fastigheten. En stor del av styrelsens arbete består i att hantera hyresgäst- och medlemsfrågor.

2013 bestod även arbetet av att hantera vattensador i fastigheten, förberedelser för byggnation av cykelgarage, arbete med budget/avgiftshöjning.

Styrelsen arbetar vidare med att skapa rutiner för information via utskick och publicering på hemsida, ekonomi, underhåll och andra nödvändiga kunskaper om fastighetsägaransvar Och hyreslagstiftningar.

Styrelsen har tillsammans med medlemmarna genomfört 2 gemensamma städdagar. Det är en del av arbetet med att försöka sänka föreningens utgifter, samt att stärka gemenskapen i föreningen.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har också haft löpande driftmöten och träffar med förvaltningen och olika entreprenörer samt kontakter med banker och låneinstitut.

Styrelsemedlemmarna har kontakt med varandra varje vecka där man stämmer av projekt och diskuterar sådant som är aktuellt.

Föreningens fastighetsinnehav

Bostadsfastigheter

Föreningen består av en gård med grönområden mellan de tre husen som finns på fastigheten. Den sammanlagda lägenhetsytan i fastigheterna uppgår till 2012 kvm fördelade enligt nedan:

27 stycken 2 rum, kök, badrum
6 stycken 3 rum, kök, badrum
3 stycken 4 rum, kök, badrum
1 stycken 5 rum, kök, badrum

Av de 37 lägenheterna är 5 stycken upplåtna som hyresrätter.



Fastighetsbeteckning

Fastighetsbeteckningen är Tomtabacken 3 i Stockholms kommun.
Tomtarealen är på 2282 kvm.

Föreningens lokaler

Föreningen har förutom källarförråd, cykelrum och barnvagnsrum ett antal mindre lokaler i källarplan som är uthyrda till både interna och externa hyresgäster.

Inteckningar

Inteckningar tog vid föreningens tillträde ut med totalt 9 000 000 kronor.
Under början av 2012 har föreningen amorterat 1 000 000 kronor och har nu kvar lån på 8 000 000 kronor.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Nordeuropa.

Information

Styrelsen har under året som gått eftersträvat en öppen, rak och tydlig information till medlemmarna. En bra kommunikation mellan styrelsen och medlemmarna är en förutsättning för att styrelsen skall kunna fatta rätt beslut.

Informationsblad

Målsättningen har varit att fyra gånger om året skicka ut ett informationsblad till alla medlemmar. Det skall kortfattat beskriva viktiga beslut som påverkar boende och övrigt som händer i föreningen. Syftet är att involvera medlemmarna i styrelsens arbete och informera om vad som är aktuellt.

Underhåll och större investeringar under 2013

- Justering av bygglov för cykelgarage
- Utvärdering av föreningens ekonomi
- Markskötsel
- Snöskottning

Verksamhetsplan & underhållsplan - 5 år framåt

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att planera för kommande underhållsbehov och investeringar för att garantera fastigheternas livslängd och bevarande.

Förbättringar och nyinvesteringar beroende på komfort och trivsel, lagstiftning och bättre ekonomisk drift skall aktiveras som nyanläggning och skrivas av under relevant antal år. Dessa investeringar innebär en höjning av fastighetens värde.

Kommande och pågående stora projekt som styrelsen utreder och/eller arbetar med är följande:

- Cykelparkering
- Målning under takutskjut
- Utredning gällande tilläggsisolering vindar
- Omläggning av tak
- Anpassning/förädling av lokalyta Ödmårdsvägen 1
- Toalett och duschmöjligheter i källarplan

Ekonomi

Månadsavgifterna

Den genomsnittliga årsavgiften har under året varit 513 kr per kvadratmeter lägenhetsyta, vilket vid jämförelse med grannföreningarna i Traneberg kan anses lågt.

Projektet prioriteras för att undvika behov av nyupplåning.

Ingen höjning har genomförts under 2013, föreningen har haft samma avgift sedan köpet av fastigheten 2009. En höjning av Avgiften sker fr.o.m 2014-01-01 med 7%.

Ändrad avskrivningsprincip

I april 2014 klargjorde Bokföringsnämnden att s k progressiv avskrivning inte är tillåten. Beslutet innebär att föreningens avskrivningar kommer att öka from och med räkenskapsåret som börjar 2014-01-01.

Förvaltning

AdEx Fastighetsutveckling AB har under året skött föreningens redovisning, administration, fastighetsskötsel, inkl snöröjning samt teknisk service av våra fastigheter.

Takjouren har ansvarat för snöskottning samt borttagning av is från taken

Pousette Städservice har skött städning i trapphus och tvättstuga.

Firmus Entreprenad AB har skött föreningens grönområden.

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för 2013 är 34.993.000:- kr varav 15.000.000:- är mark och resten 19.993.000:- är byggnad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 673 744
Årets resultat	-455 743
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-100 000
Återstår till stämmans förfogande	- 2 229 487
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
-att i ny räkning överföres	- 2 229 487



Styrelsen framför sitt tack till förvaltningen,
anlitade entreprenörer och
engagerade medlemmar

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 149 011	1 154 461
Övriga förvaltningsintäkter		8 882	0
		1 157 893	1 154 461
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll		-102 424	-63 353
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	3	-46 700	-53 235
Driftskostnader	4	-847 691	-906 234
Administrationskostnader, konsultarvoden		-26 693	-7 830
Styrelsearbete och revision	5	-91 537	-104 700
Avskrivningar anläggningstillgångar		-267 088	-246 406
		-1 382 133	-1 381 758
Rörelseresultat		-224 240	-227 297
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		128	13
Räntekostnader		-231 658	-283 243
		-231 503	-283 230
Årets resultat		-455 743	-510 527



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	49 504 424	49 771 512
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 688	6 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	66 360	62 207
		71 048	68 413
Kassa och bank			
Kassa och bank		257 137	505 915
Summa omsättningstillgångar		328 185	574 328
SUMMA TILLGÅNGAR		49 832 609	50 345 840

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 977 365	41 977 365
Underhållsfond		386 269	300 000
Upplåtelseavgifter		1 314 777	1 314 777
		43 678 411	43 592 142
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 673 744	-1 076 948
Årets resultat		-455 743	-510 527
		-2 129 487	-1 587 475
Summa eget kapital		41 548 924	42 004 667
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 000 000	8 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 556	47 202
Skatteskulder		2 329	6 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	199 800	287 567
Summa kortfristiga skulder		283 685	341 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 832 609	50 345 840
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.



Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Årsavgift	914 641	914 641
Hyresintäkter Lokaler	24 255	34 924
Hyresintäkter Bostäder	210 116	204 896
	1 149 012	1 154 461

Not 3 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

	2013	2012
Fastighetsskatt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift 1 210 kr per lägenhet.	46 700	53 235
	46 700	53 235

Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
El	34 322	30 920
Uppvärmning	333 543	322 426
Vatten och avlopp	56 420	48 608
Renhållning	41 071	38 151
Snöröjning	35 137	134 094
Förvaltningskostnader	165 563	165 173
Städning och mattbyten	50 426	51 926
Bredband till lägenh/lokaler	80 580	84 501
Fastighetsförsäkring	23 761	22 613
Juridiska kostnader	25 500	0
Drift	0	2 597
Myndighetskrav (tillsyn enl Miljöbalken)	1 368	5 225
	847 691	906 234

Not 5 Styrelsearbete och Revision

	2013	2012
Styrelsearvoden	44 500	43 865
Revisionsarvoden	27 000	23 000
Sociala avgifter	13 982	13 900
Styrelseomkostnader, årsredovisning, stämma	6 055	23 935
	91 537	104 700

Not 6 Byggnader och mark

Årsredovisning för Brf. Trantomten – Verksamhetsåret 2013
Org.nr 769616-8413

Avskrivning görs enligt progressiv plan på 100 år.

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad och standardförb	32 884 136	32 620 925
Ingående anskaffningsvärden mark	17 410 038	17 410 038
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 294 174	50 030 963
Årets investeringar i byggnad och standardförbättringar	0	210 597
Årets investering i markanläggningar	0	52 615
Årets anskaffningar	0	263 212
Ingående avskrivningar	-522 663	-276 258
Årets avskrivningar	-267 088	-246 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-789 751	-522 663
Utgående redovisat värde	49 504 423	49 771 512
Taxeringsvärden byggnader	19 993 000	19 073 000
Taxeringsvärden mark	15 000 000	13 000 000
Bokfört värde byggnader	32 094 385	32 361 473
Bokfört värde mark	17 410 038	17 410 038
	49 504 423	49 771 511

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	20 136	19 733
Förvaltningsarvode	26 250	26 250
Bredband	16 224	16 224
Hisservice	2 638	0
Upplupna överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 112	0
	66 360	62 207

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	41 977 365	1 314 777	300 000	-1 587 475

Årsredovisning för Brf. Trantomten – Verksamhetsåret 2013
Org.nr 769616-8413

Avsättning till yttre fond	86 269	-86 269
Årets resultat		-455 743

Belopp vid årets utgång **41 977 365** **1 314 777** **386 269** **-2 129 487**

Yttre fonden är avsedd att användas som resultatutjämnning för framtida underhållsbehov. Avsättning till yttre fond och ianspråktagande för genomförda åtgärder görs enligt resultatdisposition på föreningens årsstämma.

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Skuld	Räntesats	Bundet till
Stadshypotek	1 000 000	2,45%	2014-10-30
Stadshypotek	1 000 000	2,81%	2015-10-30
Stadshypotek	6 000 000	2,91%	2015-10-30
Summa	8 000 000		

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	66 417	38 349
Upplupna kostnader el	5 941	6 100
Upplupna kostnader värme	42 804	57 313
Upplupna kostnader snöröjning	750	97 751
Upplupna kostnader arvoden	29 834	29 333
Upplupna sociala avgifter	9 374	9 216
Upplupna räntor	37 086	36 300
Upplupen kostnad vatten	5 861	4 554
Diverse övriga upplupna kostnader	1 733	8 651
	199 800	287 567



Styrelsen tackar avslutningsvis medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret

Stockholm, den 6 Maj 2014



Mikael Andrén



Therese Asperman



Johan Arenius



Karl-Johan Edblom

John Lindholm



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 7 maj 2014



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trantomten, org. nr 769616-8413

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trantomten 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 vi 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trantomten 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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 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.

Kista den 7 maj 2014



Jonny Isaksson

Auktoriserad revisor

