

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÄNKSKÄRMEN 41

Org nr 702002-2278

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Org nr 702002-2278

Årsredovisning 2013

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 41 med organisations nr. 702002-2278 i Stockholms stad, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2013. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Stänkskärmen 41, 35 och 42 med värdeår 1959

Föreningens fastighet består av sex stycken flerbostadshus med totalt 78 bostadsrätter. Den totala boytan är 4876 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå
10 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
2 st 2 rum och kokvrå
36 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Övrigt:

5 st garage separat
10 st p-platser i gemensamt garage
4 st mc platser i gemensamt garage
55 st p- platser ute

Taxeringsvärdet för fastigheten är 56 897 000 varav byggnad 36 596 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Bostadsrättstilläggsförsäkring för medlemmarna ingår i fastighetsförsäkringen, detta innebär att endast hemförsäkring behöver tecknas av medlem.

Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	759	737	719	705	692
Lån/kvm bostadsrättsyta	623	655	673	688	808
Elkostnad/kvm totalyta	13	12	16	16	15
Värmekostnad/kvm totalyta	154	154	141	153	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	19	18	17	16

Org nr 702002-2278

Genomförda åtgärder

1999	Renovering fasad Åkerögränd 4-10
2000	PCB inventering
2000	Renovering trapphus Gamla Huddingevägen och Åkerögränd
2000	Renovering yttertak Turingevägen 45-47 och 53-55
2003	Renovering yttertak Turingevägen 49-51
2004	Förnyelse trapphusbelysning på Åkerögränd och Turingevägen
2005	Uppställning kärlskåp för hushållssopor
2006	Konvertering från oljeeldning till fjärrvärme
2006	Obligatorisk ventilationskontroll
2008	Husen energideklarerar
2009	Renovering yttertak och målning fönster Gamla Huddingevägen
2009	Radonmätning
2011	Förnyelse allmänbelysning på Turingevägen och Gamla Huddingevägen
2011	Fibernät från Telia installerat
2011	Renovering yttertak Åkerögränd 4-8. Uppfräschning av fönster och portar
2013	Genom åren har park och asfaltytor förnyats löpande
2013	Infodring avloppsrör på Gla Huddingevägen

Det underhåll som kommer att göras av föreningens fastighet under det närmaste året beräknas täckas av fonderade och likvida medel.

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i föreningens stadgar är fullgjord.

Fastighetsförvaltning

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel sköts av Farsta Förvaltning AB, Stockholm.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lokal (orenoverad)	82	Outhyrd
Kontor och lager	44	14-09-30
Kontor	76	16-09-30
Kontor och lager	58	16-09-30
Lager	27	15-09-30
Larm och säkerhet	409	14-09-30
Lager	29	1 år 3 mån uppsägning

Utöver dessa finns fem stycken mindre förrådslokaler som hyrs ut till medlemmar i föreningen

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar, vilket är oförändrat sedan förra året.

Org nr 702002-2278

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Under året har 11 överlåtelser skett och 4 st andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker i spekulationssyfte.

I fastigheten finns två tvättstugor, mangelrum och sex gemensamma utrymmen för cyklar och/eller barnvagnar.

Föreningen är med i Manhem-Gruppen tillsammans med föreningarna: Hamnskär 1, Hamnskär 2, Hamnskär 3, Björkö 3, Tosterö 3, Adelsö 2, Blidö 1, Vindö 1 och Kråkskär.

I gruppen tillgodoser vi gemensamma intressen och gör större gemensamma upphandlingar som t.ex. för föreningarnas förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-20 bestått av

Ordförande	Jan Sterge
Sekreterare	Gunborg Öhberg
Ledamot	Anna Lovén, avflyttat under året
Ledamot	Marie Ahlman
Ledamot	Folke Levin
Suppleant	Anna Sjöberg Söderström
Suppleant	Johan Pettersson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 95.000:- (exkl sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten.

Revisorer

Jonas Helleklint	extern	ordinarie
Lisbeth Karlbom	intern	ordinarie
Johanna Strandroth	extern	suppleant
Anette Gustavsson	intern	suppleant

Valberedning

Susanne Kender
Björn Hedstrand
Katarina Gunnarsson

Org nr 702002-2278

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2007-07-27.

Verksamhet under året som gått

Infodring avloppsrör på Gamla Huddingevägen

Målning takplåt på Åkerögränd 10.

Byte grundvattenpump på Åkerögränd 4.

Två tvättmaskiner har bytts i tvättstugorna, en på Åkerögränd 4 och en på Turingevägen 49.

Gamla mattmaskinen har skrotas på grund av skada.

Omdränering av grund vid Åkerögränd 6.

Byte gaveldörr lokalen Åkerögränd 4.

Container för grovsopor har funnits uppställd.

Park och asfaltytor har förnyats löpande.

Verksamhet under det kommande året

Fortsatt infodring av avloppsstammar på Turingevägen och Åkerögränd.

Källar- och vindsgångar rensas från skräp. Dessa måste vara fria från saker framöver.

Målning av rörstaketen genomförs av medlemmarna. Detta för att skapa trivsel och lära känna varandra samt att spara kostnader.

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	4 253	4 490	4 068	3 944	3 881
Rörelseresultat tkr	477	144	285	43	-796
Resultat efter finansiella poster tkr	331	2	166	-85	-888
Balansomslutning tkr	6 801	6 810	7 208	6 633	7 365
Årsavgift för bostäder kr/kvm	759	737	719	705	692
Fond för yttre underhåll tkr	2 292	2 038	1 784	1 772	2 953

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att hålla efter arbeten som behöver göras och förbättra och modernisera efter de likvida medel som finns.

Avgifterna till föreningen höjs från 2014-01-01 med 3 procent för driftskostnader och 2 procent för stamrening. Totalt 5 procent.



Org nr 702002-2278

Förslag till resultatdisposition**Stämman har att ta ställning till:**


Balanserat resultat	189 555
Årets resultat	<u>330 835</u>
Summa fritt eget kapital	520 390

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Summa fritt eget kapital	520 390
Reservering till fond för yttre underhåll 2014	<u>-254 000</u>
Balanseras i ny räkning	266 390

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



BRF Stänkskärmen 41

Sid 7 (13)

Org nr 702002-2278

Arsredovisning 2013**RESULTATRÄKNING 130101 - 131231****2013****2012**

Not

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

1 4 253 6864 490 092**Fastighetskostnader**

Underhållskostnader

-982 019

-1 376 181

Driftskostnader

-2 079 358

-2 252 981

Fastighetsskatt

-158 420

-160 375

Avskrivning

2 -411 093-411 093**Summa fastighetskostnader**-3 630 890-4 200 630**Bruttoresultat**

622 796

289 462

Administrationskostnader

3 -145 818

-145 724

Rörelseresultat

476 978

143 738

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter

4 1 447

7 703

Räntekostnader

5 -147 590-149 504-146 143-141 801**Resultat efter finansiella poster**

330 835

1 937

Arets resultat**330 835****1 937**


BRF Stänkskärmen 41

Sid 8 (13)

Org nr702002-2278

BALANSRÄKNING**2013****2012**

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

2	<u>4 883 181</u>	<u>5 294 274</u>
	4 883 181	5 294 274

Summa materiella anläggningstillgångar

Pågående arbeten

	1 491 819	0
--	-----------	---

Omsättningstillgångar

Skattefordran

	9 392	7 390
--	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>204 900</u>	<u>191 510</u>
--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

	214 292	198 900
--	---------	---------

Kassa och bank

7	212 201	1 316 599
---	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	6 801 493	6 809 773
--	------------------	------------------

SKULDER OCH EGET KAPITAL**Bundet eget kapital**

8		
	445 000	445 000

Inbetalda insatser

Fond för yttre underhåll

6	<u>2 292 403</u>	<u>2 038 403</u>
---	------------------	------------------

Summa bundet eget kapital

	2 737 403	2 483 403
--	-----------	-----------

Fritt eget kapital

8		
	189 555	441 618

Balanserat resultat

Årets resultat

	<u>330 835</u>	<u>1 937</u>
--	----------------	--------------

Summa fritt eget kapital

	520 390	443 555
--	---------	---------

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

10	<u>3 055 174</u>	<u>3 135 395</u>
----	------------------	------------------

Summa långfristiga skulder

	3 055 174	3 135 395
--	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

10	69 900	69 900
----	--------	--------

Förskottshyror

	181 482	173 539
--	---------	---------

Leverantörsskulder

	49 257	289 691
--	--------	---------

Depositioner

	12 066	12 066
--	--------	--------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>175 821</u>	<u>202 224</u>
--	----------------	----------------

Summa kortfristiga skulder

	488 526	747 420
--	---------	---------

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

	6 801 493	6 809 773
--	------------------	------------------

Poster inom linjen

Ställda säkerheter fastighetsinteckningar

	8 185 000	8 185 000
--	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
--	------	------

BRF Stänkskärmen 41

Org nr 702002-2278

Noter**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättat enl Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning byggnad sker med 1,6%. Avskrivning panncentral sker med 4,66%
Avskrivning fönsterbyte sker med 2,48%. Avskrivning takrenovering Åkerögränd
sker med 5% samt fjärrvärmeinstallation sker med 5%.

Avsättningar

Minimiavsättningar till fond för yttre underhåll görs enl stadgarna med minst 0,3 % av
anskaffningsvärdet på fastigheterna.

Fordringar

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

	2013	2012
Not 1, Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 721 608	3 613 356
Hyror lokaler	408 341	401 888
Hyror övrigt	104 590	104 248
Försäkringsersättningar	18 846	369 999
Övriga intäkter	301	601
Summa nettoomsättning	<u>4 253 686</u>	<u>4 490 092</u>
 Not 2, Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	14 186 114	14 186 114
Utgående anskaffningsvärde byggnad	<u>14 186 114</u>	<u>14 186 114</u>
 Ingående avskrivningar byggnad	-8 891 840	-8 480 747
Årets avskrivningar byggnad	<u>-411 093</u>	<u>-411 093</u>
Utgående ack avskrivningar byggnad	-9 302 933	-8 891 840
 Netto bokfört värde byggnad	4 883 181	5 294 274
 Taxeringsvärde byggnad	36 596 000	34 595 000
Taxeringsvärde mark	<u>20 301 000</u>	<u>19 400 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>56 897 000</u>	<u>53 995 000</u>

Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-95 000	-95 500
Sociala kostnader	-19 664	-19 664
Kostnader revision	-27 875	-26 750
Övriga administrationskostnader	-3 279	-3 810
Summa administrationskostnader	<u>-145 818</u>	<u>-145 724</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 148	7 703
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>1 148</u>	<u>7 703</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-147 590	-149 504
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-147 590</u>	<u>-149 504</u>

Not 6 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	2 038 403	1 784 403
Avsättning enl stämmobeslut	254 000	254 000
Summa fond för yttre underhåll	<u>2 292 403</u>	<u>2 038 403</u>

Not 7 Likvida medel

Kassa,bank och plusgiro	212 201	1 316 599
Beviljat kredit på	2 000 000	0
Summa likvida medel	<u>212 201</u>	<u>1 316 599</u>

Not 8 Eget kapital

	Inbetalt insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	445 000	2 038 403	441 618	1 937
Överföring yttre underhåll		0	-254 000	-1 937
Årets avsättning		254 000	0	0
Uttag fond yttre underhåll		0	0	
Årets resultat			1 937	330 835
Vid årets slut	<u>445 000</u>	<u>2 292 403</u>	<u>189 555</u>	<u>330 835</u>



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Swedbank Investeringslån	549 550	566 450
Swedbank Hypotek 2658967902	<u>2 575 524</u>	<u>2 638 845</u>
	3 125 074	3 205 295
 Kortfristig del	 69 900	 69 900

Underskrift Styrelsen
Stockholm 2014 03 31

Jan Sterge
ordförande



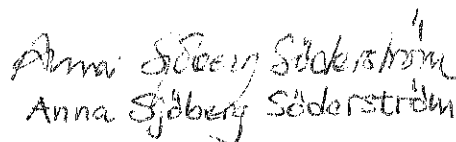
Folke Levin



Gunborg Ohberg



Marie Ahlman



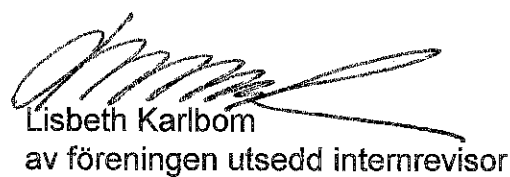
Anna Sjöberg Söderström

Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2014 - 04 - 15



Jonas Helleklint
Aukt. Revisor



Lisbeth Karlborn
av föreningen utsedd internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stänkskärmen 41
Org.nr. 702002-2278

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stänkskärmen 41 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 revisions sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 Brf Stänkskärmen 41 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 ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2014



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Lisbeth Karlbom
Av föreningen utsedd internrevisor

Specifikationer på drift- och underhållskostnader enligt önskemål på stämman.

Specifikation

Underhållskostnader

	2013 12 31	2012 12 31
4390 Försäkringsskador	367 713	554 434
4520 Lokalunderhåll	32 496	33 105
4530 Reparationer badrum m m	63 250	78 326
4541 Underhåll sanitet	37 004	104 236
4542 Underhåll värmeanläggning	7 810	13 393
4543 Underhåll ventilationsanläggning	2 038	20 774
4544 Underhåll elanläggningar	7 203	38 537
4547 Underhåll tvättstugor	100 315	9 178
4550 Fastighetsunderhåll	261 630	329 410
4560 Markunderhåll	102 560	193 647
4590 Skadegörelse	0	1 141
Summa underhållskostnader	982 019	1 376 181

Driftskostnader

4120 Inre skötsel städ	78 000	136 348
4130 Sotning	0	2 985
4161 Yttre skötsel sommar	159 035	153 744
4162 Yttre skötsel vinter	114 685	240 765
4610 Elavgifter	79 975	73 932
4623 Fjärrvärme	943 474	944 305
4630 Vatten	111 612	114 832
4640 Sophämtning	66 284	53 438
4711 Fastighetsförsäkring	87 120	78 374
4730 Jour	9 456	23 289
4760 Kabel-TV	13 290	18 457
4761 Bredband	1 958	1 958
4790 Övrigt	7 874	9 894
6400 FFAB enligt kontrakt	392 476	388 592
6570 Bankkostnader	7 614	7 097
6981 Medlem / Föreningsavgifter	6 505	4 971
Summa driftskostnader	2 079 358	2 252 981

Brf Stänkskärmen 41
Org nr 702002-2278

Specifikationer

Förutbetalda kostnader

Trygg Hansa	95 832,00
Farsta Förvaltning AB	98 119,00
Com Hem	4 434,00
Nomor	<u>6 515,00</u>
	204 900,00

Upplupna kostnader

Fortum	9 275,00
Revisor	15 000,00
Swedbank	523,00
Hans Anderssons Recycling	323,00
Hus & Villaträdgårdar	16 581,00
Cleanwise Sverige	6 500,00
Fortum Fjärrvärme	<u>127 619,00</u>
	175 821,00

