

Årsredovisning för

Sv Folkbyggens BRF nr 6 i Sthlm

702000-5984

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sv Folkbyggens BRF nr 6 i Sthlm, 702000-5984, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. Under 2013 har fyra lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årsskiftet övertog Svenska Sushiköket AB hyreslokalen på Tellusborgsvägen 78 från den tidigare hyresgästen Seher Pizzeria.

Styrelsen har under året haft 13 styrelsemöten. Ordinarie årsstämma hölls den 23 maj 2013

Fastigheterna

Föreningen äger 3 fastigheter uppförda på mark upplåten med tomträtt av Stockholms kommun.
Silvergranen 1 taxeringsvärde 8 043 000:-
Silvergranen 5 taxeringsvärde 10 628 000:-
Silvergranen 10 taxeringsvärde 6 598 000:-

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår en s k styrelseansvarsförsäkring.

Under året har ett omfattande underhåll utförts på fastigheten Silvergranen 10. Enligt plan omfattade byggprojektet gjutning av ny källartrappa, omläggning av ytbeläggning på gårdsplan och dränering av baksida och kortsida samt uppförande av nytt sopskjul. Dock framkom under projektets gång oförutsedda fördyrande omständigheter såsom bortsprängning av berg för dräneringen, större mängder vatten under fasaden vilket krävde borrhinsarbeten och installation av pump, med påföljd att större renovering av källarlocalerna krävdes, och därmed förlängd containerlagring av medlemmarnas källarföråd vilket medförde merkostnader. Rören under fastigheten visade sig också vara undermåliga och fick bytas ut. Omplanering av arbetet och nya konstruktionsritningar fördyrade också arbetet. De totala investeringarna avseende ovanstående underhåll uppgick till 2,5 mkr vilket främst har täckts av lån på 1,8 mkr.

Myndighetskravet obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts under året. För godkännande krävdes rengöring och delvis nymontering av spaltventiler i flertalet av föreningens lägenheter.

Styrelsen har under året med hjälp av Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) framtagit en underhållsplan vilket kommer medföra bättre planering av fastighetens underhåll och föreningens ekonomi.

Ekonomisk översikt

Från juli 2013 genomfördes en avgiftshöjning om 6%. Styrelsens syfte med höjningen var att täcka de ökade förvaltningskostnaderna som uppstått på grund av inflationen samt ett mer omfattande nyttjande av extern teknisk förvaltning.

Föreningens fastigheter har 2013 åsatts ett taxeringsvärde om totalt 25 269 000 kronor. Detta överstiger väsentligt föreningens bokförda värde av fastigheterna om sammanlagt 3 668 469 kronor. Ett väsentligt övervärde föreligger sålunda i föreningens redovisade värde av fastigheterna. Styrelsen har valt att inte företa en uppskrivning av fastigheten. Mot bakgrund av fastigheternas latent övervärden föreslår styrelsen att ansamlad förlust balanseras i ny räkning.

Enligt föreningens stadgar skall årlig avsättning ske till fond för yttre underhåll med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Då 2013 års kostnad för reparation och underhåll överstiger detta belopp föreslår styrelsen i enlighet med tidigare år att avsättning till fond inte sker.

Ume
E
M.N M.S
AA

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel</i>	
- balanserat resultat	-1 155 954
- årets resultat	-415 473
Totalt	<hr/> -1 571 427
disponeras enligt följande:	
- överföring till balanserat resultat	-1 571 427
Totalt	<hr/> -1 571 427

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

all
MUN, S
E
AAA

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>
Medlemsavgifter		980 976	952 404
Hysesintäkter	1	332 404	289 355
		<u>1 313 380</u>	<u>1 241 759</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	2	-206 606	-200 786
Fastighetskostnader	3	-832 501	-741 206
Förvaltningskostnader	4	-229 435	-194 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-348 903	-315 710
Rörelseresultat		<u>-304 065</u>	<u>-210 888</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		587	1 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 648	-109 830
Resultat efter finansiella poster		<u>-414 126</u>	<u>-319 328</u>
Resultat före skatt		<u>-414 126</u>	<u>-319 328</u>
Skatt på årets resultat		-1 347	-362
Årets resultat		<u>-415 473</u>	<u>-319 690</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 668 469	1 468 433
Inventarier	7	84 926	116 853
		<u>3 753 395</u>	<u>1 585 286</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 753 395</u>	<u>1 585 286</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar medlemsavgifter		266 488	272 028
Skattefordringar		1 697	-
Övriga fordringar		16 031	36 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 047	43 943
		<u>334 263</u>	<u>351 985</u>
Kassa och bank		<u>114 938</u>	<u>697 041</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>449 201</u>	<u>1 049 026</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 202 596</u>	<u>2 634 312</u>

Handwritten signatures and initials:
M.N.M.S. E EEC
ARA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 091	36 091
Upplåtelseavgift		48 065	48 065
		<u>84 156</u>	<u>84 156</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 155 954	-836 264
Årets resultat		-415 473	-319 690
		<u>-1 571 427</u>	<u>-1 155 954</u>
Summa eget kapital		<u>-1 487 271</u>	<u>-1 071 798</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 888 764	3 140 680
		<u>4 888 764</u>	<u>3 140 680</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	-2 184
Leverantörsskulder		295 466	119 384
Skatteskulder		-	7 209
Övriga skulder		22 502	26 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		483 135	414 934
		<u>801 103</u>	<u>565 430</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 202 596</u>	<u>2 634 312</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	5 892 000	4 490 000
Summa	5 892 000	4 490 000
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-414 126	-319 328
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	355 573	315 602
	<u>-58 553</u>	<u>-3 726</u>
Betald skatt	-10 253	556
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68 806	-3 170
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	19 419	-96 298
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	262 619	114 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	213 232	14 674
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 543 419	-144 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 543 419	-144 300
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 800 000	
Amortering av låneskulder	-51 916	-51 916
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 748 084	-51 916
Årets kassaflöde	-582 103	-181 542
Likvida medel vid årets början	697 041	878 582
Likvida medel vid årets slut	114 938	697 040

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M.N.", "M.S.", and "A.A.".

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Renoveringar och ombyggnader	5
-Ombyggnad gästrumslägenhet	10
-Inventarier	20
Underhåll på fastigheten Silvergranen 10	2

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JUL", "M.V.", and "AZA".

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Lokalhyra och debiterad fastighetsskatt	289 173	245 097
Debitering bredband, kabelTV och kravavgifter	33 431	24 758
Uthyrning övernattningslägenhet	9 800	19 500
	332 404	289 355

Not 2 Reparation och underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
SBC upprättande av underhållsplan	64 819	-
Rensning av ventil	40 359	-
Låsbyte och låsarbeten	9 078	87 703
Yttre underhåll fasad, rännor mm	-	40 543
Gasfelsökning	-	25 325
Ventilationskontroll	17 000	-
Glasreparation Sushiköket	16 877	-
Vattenskada i lägenhet, fuktmätningar	14 207	-
Radiatorer, värme		11 802
Reparation frisersalongen		8 132
Installation av noder för bredband		7 524
Reparation och underhåll tvättstuga		2 225
Reparation tvättmaskiner		974
Övriga reparationer och underhåll	53 166	16 558
Försäkringsersättningar	-8 900	
Summa	206 606	200 786

Not 3 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fjärrvärme	371 458	351 173
Tomträttsavgäld	90 600	90 600
Renhållning och städning	65 258	72 900
Fastighetsskatt	64 270	64 270
Kabel-TV	42 943	43 207
Försäkringspremier	35 229	34 078
Elkostnader	30 678	27 251
Bredbandskostnader	42 659	26 734
Vatten och avlopp	61 130	19 026
Personalkostnader trappstädning och gräsklippning	11 741	9 855
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 497	2 013
Övriga fastighetskostnader	13 038	99
Summa	832 501	741 206

ESC
JME & M.V.
M.S. ABA

Not 4 Förvaltningskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Redovisningstjänster	96 169	82 786
Arvoden till styrelseledamöter och revisorer inkl sociala avgifter	57 565	54 313
Advokatkostnader	26 000	34 244
Föreningsavgifter SBC, SFF m fl	11 076	11 041
Kostnader årsstämma och städdag	3 464	7 045
Kontorsmaterial, telefon och porto	1 115	804
Övriga förvaltningskostnader	34 046	4 712
Summa	229 435	194 945

Not 5 Avskrivningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsrenovering 1994-1995	186 802	186 802
Renovering tvättstuga	5 529	5 529
Ombyggnad balkonger	38 244	38 244
Föreningslokal	2 967	2 967
Värmekulvert	28 127	28 127
Ombyggnad gästrumslägenhet	27 802	27 802
Förbättringar 2013	27 505	
Inventarier	31 927	26 239
Summa	348 903	315 710

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 890 403	6 836 500
-Nyanskaffningar	2 517 012	53 903
	9 407 415	6 890 403
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 421 970	-5 132 499
-Årets avskrivning enligt plan	-316 976	-289 471
	-5 738 946	-5 421 970
Redovisat värde vid årets slut	3 668 469	1 468 433
Taxeringsvärde byggnader:	25 269 000	13 603 000
Taxeringsvärde mark:	9 334 000	9 334 000
	34 603 000	22 937 000

Not 7 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	159 646	69 249
-Nyanskaffningar		90 397
	159 646	159 646
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-42 793	-16 554
-Årets avskrivning enligt plan	-31 927	-26 239
	-74 720	-42 793
Redovisat värde vid årets slut	84 926	116 853

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M. SE" and "ARA".

Not 8 Eget kapital

	Grund- avgifter	Upplåtelse- avgift	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	36 091	48 065	-	-836 264	-319 690
Omföring av föreg års resultat			-	-319 690	319 690
Årets resultat					-415 473
Vid årets slut	36 091	48 065	-	-1 155 954	-415 473

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Lån	Ränteförändring	Ränta	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank 275 739 950-2	2015-02-10	Rörlig (2,84%)	2 065 000	2 065 000
Swedbank 275 739 956-9	2015-02-27	Rörlig (2,81%)	1 023 764	1 075 680
Swedbank 285 360 108-2	2014-05-28	Rörlig (2,77%)	1 500 000	
Swedbank 285 416 278-7	2014-07-20	Rörlig (2,65%)	300 000	
			4 888 764	3 140 680

Förfallotidpunkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	51 916	51 916
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	207 664	207 664
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 629 184	2 881 100
	4 888 764	3 140 680

Underskrifter

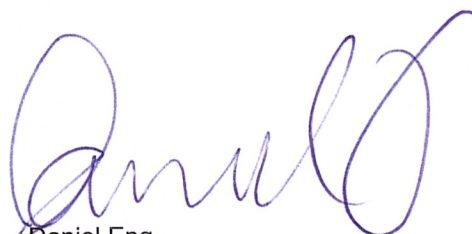
Stockholm ^{8.5}...../.....2014



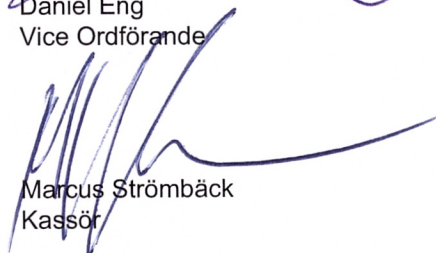
Maria Carlström
Styrelseordförande



Magnus Nygren
Sekreterare



Daniel Eng
Vice Ordförande



Marcus Strömbäck
Kassör



Emelie Green Carlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits ^{8.5}...../.....2014

Lars-Jöran Lindholm



Anna Larsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggens BRF nr 6 i Stockholm

Org.nr. 702000-5984

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Svenska Folkbyggens BRF nr 6 i Stockholm för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar. Vi tillstyrker även att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Midsommarkransen den 8 maj 2014

Anna Larsson

Lars-Jöran Lindholm

Valda revisorer, Svenska Folkbyggens BRF nr 6 i Stockholm