

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hugin 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1929-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1929-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1929-01-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Hugin 23	1929	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

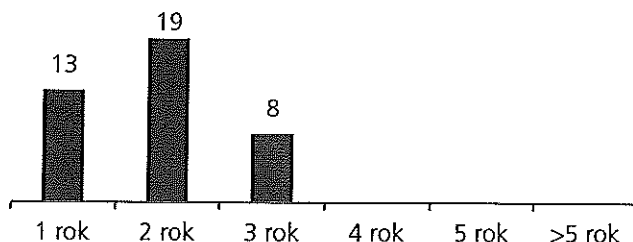
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 730 m², varav 2 540 m² utgör lägenhetsyta och 190 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal	35 m ²	2014-11-30
Lokal	35 m ²	2017-02-28
Lokal	120 m ²	2015-12-31

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fönster	2013
Målning av yttertak	2012

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 40 st.

Överlåtelser under året: 4 st.

Styrelsen

Mira Björkman	Ledamot
Martin Albert Christian Elvingsson	Ledamot
Lina Maria Thörn	Ledamot
Lena Katrin Lindblad	Ledamot
Helene Hansdotter Hanes	Ledamot

Patrik Holmsten	Revisor
Andreas Kalin	Revisorsuppleant

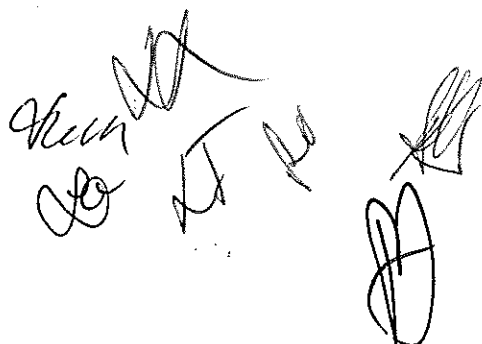
Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bo Enar Lindén	Ordinarie Intern
Ann Kristin Audell	Ordinarie Intern
Eric Patrik Norgren	Suppleant Intern
Patrik Holmsten	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

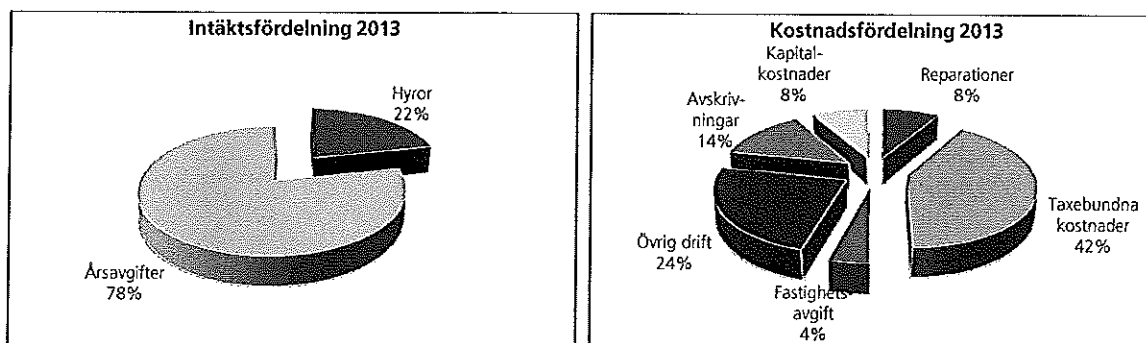
Föreningen har låtit måla fönster under år 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 540 m² bostäder och 190 m² lokaler.

Nyckeltal	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	502
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 873
Elkostnad/m ² totalyta	18
Värmekostnad/m ² totalyta	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	161 949
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	606 391
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	768 340

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs

768 340

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

[Handwritten signatures and initials]

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

1 626 610

1 698 461

Övriga rörelseintäkter

42

35 024

1 626 652

1 733 485

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-103 765

-1 039 740

Reparationer

-123 842

0

Taxebundna kostnader

-609 431

0

Övriga driftskostnader

-117 527

0

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-62 847

0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-87 493

0

Personalkostnader

-40 000

-39 997

Avskrivningar

-199 627

-266 170

-1 344 532

-1 345 907

RÖRELSERESULTAT

282 119

387 578

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

1 690

1 557

Räntekostnader

-121 860

-183 262

-120 170

-181 705

ÅRETS RESULTAT

161 949

205 873

Lade in lönen 2013

Helena
AS
AS
AS

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	5 312 897	4 689 045
Maskiner och inventarier	Not 4	43 765	402 244
		<u>5 356 662</u>	<u>5 091 289</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 356 662	5 091 289
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		153	0
Kundfordringar		0	84 832
Övriga fordringar		46 496	60 041
Förutbetalda kostnader	Not 5	36 154	35 749
		<u>82 803</u>	<u>180 622</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		986 138	1 012 474
SBC klientmedel i SHB		70 505	0
		<u>1 056 643</u>	<u>1 193 096</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 139 446	1 193 096
SUMMA TILLGÅNGAR		6 496 108	6 284 385

Handwritten signatures and initials:
 - Top left: "XX" and "Heh"
 - Middle: "LT" and "Lo"
 - Bottom left: "AK"
 - Bottom right: A circular stamp or signature.

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		130 000	130 000
Reservfond		50 000	50 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	376 313	376 313
		556 313	556 313
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		0	10000
Balanserad vinst		606 392	390 519
Årets resultat		161 949	205 873
		768 341	606 392
SUMMA EGET KAPITAL		1 324 654	1 162 705
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 708 295	4 808 193
		4 708 295	4 808 193
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	50 324	0
Leverantörsskulder		217 463	0
Skatteskulder		6 113	13 394
Övriga kortfristiga skulder		34 462	39 516
Upplupna kostnader	Not 9	72 449	
Förutbetalda avgifter och hyror		82 348	260 577
		463 159	313 487
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 496 108	6 284 385
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 470 000	5 470 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Handwritten signatures and initials:
 - Top left: "Hugin"
 - Below it: "2013-12-31"
 - Further down: "23"
 - Bottom left: "2013-12-31"
 - Bottom right: "2013-12-31"

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Fastighetsförbättringar	2 -10 %	2 -10 %
Tvättstuga	5 %	5 %
Elanläggning	10 %	10 %
Ventilation	10 %	10 %
Stambyte	2 %	2 %
Kodlås	10 %	10 %
Balkong/terrass	10 %	10 %
Tak	10 %	10 %
Inventarier	20 %	20 %

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

Not 1

2013

ÅRSavgifter och Hyror

Årsavgifter	1 276 231
Hyresintäkter	350 379
	1 626 610

Not 2

RÖRELSENS KOSTnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	14 676
Fastighetsskötsel beställning	41 396
Snöröjning/sandning	1 595
Städning entreprenad	39 625
Hissbesiktning	1 209
Serviceavtal	5 065
Förbrukningsmateriel	199
	103 765

Handwritten signatures and initials:
Hech
da
St
X
K

Reparationer

Fastighet förbättringar	19 221
Gemensamma utrymmen	1 564
Hiss	29 784
Huskropp utvändigt	61 000
Övrigt	12 273
	123 842

Taxebundna kostnader

El	49 885
Värme	473 692
Vatten	46 542
Sophämtning/renhållning	39 312
	609 431

Övriga driftskostnader

Försäkring	46 819
Kabel-TV	39 953
Bredband	30 755
	117 527

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

62 847

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Hysesförluster	14 360
Revisionsarvode extern revisor	8 672
Föreningskostnader	2 038
Förvaltningsarvode	44 157
Förvaltningsarvoden övriga	5 000
Administration	2 177
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000
Övriga driftskostnader	6 089
	87 493

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

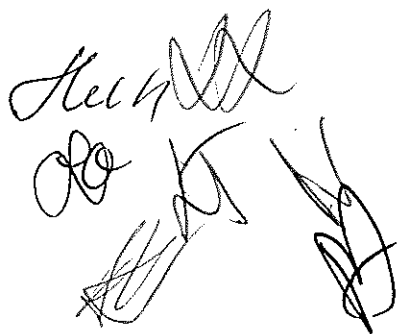
Styrelse och internrevisor	31 507
Sociala kostnader	8 493
	40 000

Avskrivningar

Byggnad	170 044
Förbättringar	25 006
Maskiner	4 577
	199 627

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 344 532



Not 3	2013-12-31
BYGGNADER OCH MARK	
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	8 408 407
Nyanskaffningar	465 000
Utrangering/försäljning	0
Utgående anskaffningsvärde	8 873 407

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader	
Vid årets början	-5 117 847
Årets avskrivningar enligt plan	-195 050
Utgående avskrivning enligt plan	-195 050

Planenligt restvärde vid årets slut **5 312 897**

Taxeringsvärde	
Taxeringsvärde byggnad	22 332 000
Taxeringsvärde mark	30 870 000
	53 202 000

Taxeringsvärdets uppdelning	
Bostäder	50 200 000
Lokaler	3 002 000
	53 202 000

Not 4	2013-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER	
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	144 380
Nyanskaffningar	0
Utrangering/försäljning	0
Utgående anskaffningsvärde	144 380

Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
Vid årets början	-135 226
Årets avskrivningar enligt plan	-4 577
Utrangering/försäljning	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 577

Redovisat restvärde vid årets slut **139 803**

Not 5	2013-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	
Försäkring	15 000
Kabel-TV	6 274
Bredband	14 880
	36 154

Handwritten signatures and initials:
 - Top left: "H" and "Hugin"
 - Middle left: "AT"
 - Bottom left: "AL"
 - Middle right: "Hugin"
 - Bottom right: "Hugin"

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	130 000	0	0	130 000
Reservfond	50 000	0	0	50 000
Fond för yttre underhåll	376 313	0	0	376 313
Summa bundet eget kapital	556 313	0	0	556 313
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	606 392	0	205 873	390 519
Årets resultat	161 949	161 949	-205 873	205 873
Summa fritt eget kapital	768 341	161 949	0	606 392
Summa eget kapital	1 324 654	161 949	0	1 324 653

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	376 313	376 313
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	376 313	376 313

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	2,680 %	1 199 154	1 211 266	2014-12-01
Stadshypotek	2,630 %	1 444 535	1 459 127	2014-12-01
Stadshypotek	2,530 %	1 299 600	1 314 040	Rörlig 3 mån
Stadshypotek	2,910 %	321 080	324 760	Rörlig 3 mån
Stadshypotek	2,470 %	269 250	271 500	Rörlig 3 mån
Stadshypotek	2,480 %	225 000	227 500	Rörlig 3 mån
Summa skulder till kreditinstitut		4 758 619	4 808 193	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 324	-49 574	
		4 708 295	4 758 619	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 506 999 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

El

Värme

Ränta

2013-12-31

2 886

62 024

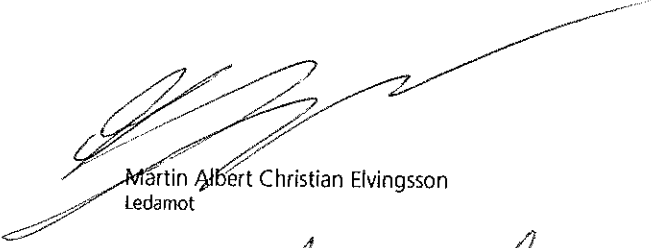
7 539

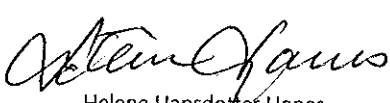
72 449

STOCKHOLM den

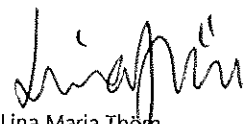
/ 2014


Lina Osson
~~Mira Björkman~~
Ledamot Suppleant


Martin Albert Christian Elvingsson
Ledamot


Helene Hansdotter Hanes
Ledamot


Lena Katrin Lindblad
Ledamot


Lina Maria Thörn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

/ 2014


Ann Kristin Augell
Intern revisor


ANDREAS KALLIN
~~Bo Enor Lindén~~
Intern revisor



()

()

()

()

2014-05-04

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR ÅRET 2013

Styrelsen får härmed avge redovisning för verksamheten 2013

Ledamöter har varit:

Helene Hanes	ordförande
Lina Thörn	kassör
Lena Lindblad	sekreterare
Mira Björkman	ledamot
Albert Elvingsson	ledamot
Lina Olsson	suppleant

Under året har styrelsen haft 8 protokollförda sammanträden. Ordinarie årsstämma hölls den 22 maj 2013.

Arvoden till den styrelse som valdes vid årsstämman 2012 (för tiden 20 april 2012 – 20 april 2013) har betalats med 40 000 kr inkl. sociala avgifter.

Beträffande föreningens verksamhet och ekonomiska ställning hänvisar styrelsen till bifogade resultat- och balansräkning med tillhörande noter. Denna vinter har varit skonsam på så sätt att den inneburit ingen skottning av taken och också minskade utgifter.

Under verksamhetsåret har bostadsrättsföreningen låtit måla om samtliga lägenheters yttre fönsterbågar. Några mindre måleriarbeten och justeringar återstår att göras under våren 2014.

Föreningen har fått en ny hyresgäst i vänster lokal, halvtrappa ner i höger uppgång (f d Gerdin). Städacus AB städfirma. Lokalen fick nya ytskikt samt att fuktskador åtgärdades i toalettutrymmet.

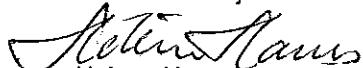
Under året har styrelsen diskuterat eventuellt byte av hissmaskineri. Styrelsen har tagit in offerter för att kunna uppskatta en framtida kostnad men även haft möte med hisskonsult/arkitekt som haft genomgång på plats av våra två hissmaskinerier. Bedömningen är att våra hissar fungerar fortfarande bra och därför planeras ingen åtgärd under 2014. Ett framtida hissbyte kommer dock innebära höga kostnader då vi har två hissar att byta ut/modernisera.

Styrelsen vill återigen uppmärksamma alla medlemmar på att vi har ändrat systemet för avgiftsbetalningen. Sveriges bostadsrätts center (SBC) sköter numera den löpande förvaltningen över ekonomin och ansvarar också för våra avgiftsavier. Inbetalning sker därför genom de inbetalningskort som skickas ut genom SBC. Det är viktigt att inga avgiftsinbetalningar sker till föreningens gamla bankgiro.

SBC sköter även vårt lägenhetsregister och för detta tar de ut en överlåtelseavgift av köparen och en pantsättningsavgift av pantsättaren enligt föreningens stadgar 4§ Insats och avgifter. Enligt föreningens stadgar har föreningen rätt att ta ut administrativ avgift för pantbrev, styrelsen kommer därför i fortsättningen att ta ut en administrativ avgift.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Stockholm maj 2014

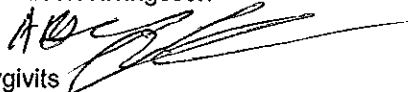

Helene Hanes


Lina Thörn


Lena Lindberg


Mira Björkman
Lina Olsson

Albert Elvingsson



Vår revisionsberättelse har avgivits

Patrik Holmsten




Andreas Kallin

()

()

()

()