

Årsredovisning för
Brf Kv Apelsinen

769617-1912

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen (769617-1912) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01–2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman utgjorts av:

Anders Laurén	Ordförande
Kari Warner	Vice ordförande
Patrik Gergi	Kassör
Charlotte Brorsson	Ledamot 2013-11-15--
Rolf Ek	Ledamot 2013-05-29--2013-11-15
Mårten Tynnsjö	Ledamot
Leif Andersson	Suppleant
Charlotte Brorsson	Suppleant 2013-05-29 – 2013-11-15

Rolf Ek utträdde ur styrelsen den 2013-11-15.

Föreningens firma tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Per Gustafsson på KPMG, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ritva Österberg (sammankallande), Kirsti Rantala och Patrick Grandez.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-05-29. På stämman deltog 55 medlemmar.
Extrastämma för fastställande av nya stadgar ägde rum 2013-08-29.
Föreningen hade vid årets slut 143 medlemmar.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Skohornet 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Mockasinvägen 2-28. Bostadsrättsföreningen Kvarteret Apelsinen byggdes år 1970. Marken innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygghansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2010.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 143 medlemslägenheter har 19 överlåtits under året. Föreningen upplåter 21 bostäder med hyresrätt.

Lägenhetstyp	Stl kvm	Antal	Antal hyresrätter
2 rum och kök	48	9 st	2 st
2 rum och kök	65	35 st	8 st
3 rum och kök	87	7 st	
3 rum och kök	88	78 st	10 st
4 rum och kök	92	1 st	
4 rum och kök	104	33 st	1 st
5 rum och kök	97	1 st	

Antal lägenheter som överlåtits

2013	2012	2011	2010
19	9	8	4

Under året har en hyresrätt blivit ledig och sålts av föreningen som bostadsrätt. Föreningen har även sålt två lokaler, som byggts om till bostadsrätter.

På föreningens fastighet finns 132 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar, hyresgäster och externt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen anlitas av Växthuset.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2013-04-01 med 20 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 564 kr per kvm.

I slutet av december amorterades 1,5 miljoner på föreningens lån.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	8751	7710	7069	6139
Rörelseresultat	2316	1145	1182	1407
Res. efter fin. poster	464	-1065	-960	24
Balansomslutning	152562	153254	153482	158942

9

Väsentliga händelser under året i korthet

- Trädfällning på området.
- Byte av sopnedkastluckor.
- Företrätt föreningen i hyresnämnden i boendefrågor.
- Återvinningsstationerna borttagna efter stämmobeslut.
- Stamspolning.
- Installation av radonsug.
- Obligatorisk ventilations kontroll (OVK).
- Bytt armaturerna till all gårdsbelysning, till lågenergilampor vilket innebär en större energibesparing.
- Montering av snöskydd på fasadbelysningarna.
- Storrengöring och polering av golven i alla trapphus.
- Rensning av alla dagvattenbrunnar.
- Tecknat leasingavtal på byte/tvättning av entrémattor.
- Genomfört enkätundersökning om hur tvättstugorna används.
- Beställt nya portar, för leverans/installation våren 2014.
- Gjort om våra 4 gästparkeringar till hyresparkeringar.
- Styrelsen har under verksamhetsåret haft 23 protokollförda sammanträden.
- Takkontroll/tätskikt.
- Funktionskontroll av rökluckorna.
- Anordnat vår och höststäddagar (inkl uppställning av containrar).
- Etablerat ett samarbete med våra grannföreningar Brf Apelsinen och Brf Sandalmakarbacken så att större upphandlingar kan ske gemensamt, detta för att kostnadseffektivisera vissa underhåll.

Ombyggnad och underhåll

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2013	Montering av snöskydd, ombyggnation av parkarmaturer samt installation av radonsug.
2012	Bytt källarytterdörrar.
2011	Utplacerat återvinningskärl.
2010	Målning av trapphus.

Återkommande aktiviteter

Vår och höst städdagar.
Lucia mingel.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	464 711
Balanserad förlust	<u>- 3 518 433</u>
	- 3 053 722

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	- 187 714 (<i>minskar yttre fonden</i>)
Överföring till fond för yttre underhåll	471 492 (<i>Ökar yttre fonden</i>)
Balanserat resultat	<u>-3 337 500</u>
	-3 053 722

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

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>
Nettoomsättning	1	8 751 903	7 710 380
		<u>8 751 903</u>	<u>7 710 380</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-6 067 719	-6 307 391
Underhåll	3	-187 714	-
Avskrivningar		-179 496	-258 234
Rörelseresultat		<u>2 316 974</u>	<u>1 144 755</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	7 095	7 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 859 357	-2 217 067
Resultat efter finansiella poster		<u>464 712</u>	<u>-1 064 700</u>
Resultat före skatt		<u>464 712</u>	<u>-1 064 700</u>
Skatt		-	-
Årets resultat		<u>464 711</u>	<u>-1 064 700</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	148 354 718	149 123 724
		<u>148 354 718</u>	<u>149 123 724</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>148 354 718</u>	<u>149 123 724</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 173	68 020
Övriga fordringar	9	263 659	41 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	273 839	420 938
		<u>616 671</u>	<u>530 389</u>
<i>Kassa och bank</i>	10	3 591 137	3 600 066
Summa omsättningstillgångar		<u>4 207 808</u>	<u>4 130 455</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>152 562 526</u>	<u>153 254 179</u>

p

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		81 126 929	80 078 125
Upplåtelseavgifter		5 184 161	3 711 865
Fond för yttre underhåll		1 517 831	986 663
		<u>87 828 921</u>	<u>84 776 653</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 518 433	-1 922 566
Årets resultat		464 711	-1 064 700
		<u>-3 053 722</u>	<u>-2 987 266</u>
Summa eget kapital		<u>84 775 199</u>	<u>81 789 387</u>
<i>Avsättningar</i>	8		
Övriga avsättningar		5 233 964	7 000 000
		<u>5 233 964</u>	<u>7 000 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	59 783 612	61 627 548
		<u>59 783 612</u>	<u>61 627 548</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		268 664	172 930
Leverantörsskulder		241 439	620 721
Skatteskulder		489 350	513 174
Övriga skulder		195 500	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 574 798	1 530 069
		<u>2 769 751</u>	<u>2 837 244</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>152 562 526</u>	<u>153 254 179</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda säkerheter	75 000 000	75 000 000
Summa	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

9

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematisk över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnad	0,1
- Trapphus	8,3
- Miljöstationer	10,0
- Branddörrar	6,5

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhåll görs med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22% procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	6 474 808	5 618 972
Hyror	2 032 457	2 056 837
Panter & överlåtelse	42 266	21 120
Försäkringsersättning	43 430	-
Övriga intäkter	1 148	13 451
1) Se not 6	157 794	-
Summa	8 751 903	7 710 380

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	503 871	597 919
Reparationer	798 347	807 879
El	194 260	138 677
Uppvärmning	1 918 026	1 896 305
Vatten	312 974	306 594
Sophämtning	300 030	295 080
Försäkringspremier	166 569	151 168
Fastighetsavgift bostäder	196 020	221 130
Fastighetsskatt lokaler	31 640	40 560
Tomträttsavgäld	767 000	750 875
Övriga fastighetskostnader	127 001	200 464
Kabel-TV och bredband	120 469	112 288
Styrelsearvoden	176 000	261 602
Sociala avgifter	50 688	78 369
Revisionsarvoden	20 125	24 625
Kostn styrelsemöten/årsstämma	5 595	4 860
Förvaltningsarvode	199 240	195 274
Övr externa tjänster	117 309	102 943
Konsult	-	85 757
Övriga driftskostnader	62 555	35 022
Summa	6 067 719	6 307 391

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Montering snöskydd	52 714	-
Independia, installation i radonsänkande syfte	70 000	-
Liljehölmens Elservice, ombyggnad av parkarmaturer	65 000	-
Summa	187 714	-

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	7 095	7 612
Summa	7 095	7 612

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader till kreditinstitut	1 857 709	2 213 690
Övriga finansiella kostnader	1 648	3 377
Summa	1 859 357	2 217 067

Not 6 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
-Byggnad	148 414 979	148 414 979
	<u>148 414 979</u>	<u>148 414 979</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-445 245	-296 830
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-148 415	-148 415
	<u>-593 660</u>	<u>-445 245</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
Vid årets början	1 080 162	1 080 162
1)	-948 662	
	<u>131 500</u>	<u>1 080 162</u>
Akkumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-184 094	-92 205
1)	157 794	
-Pågående arbeten	201 358	-
-Årets avskrivning enligt plan	-13 150	-91 889
	<u>161 908</u>	<u>-184 094</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnadsinventarier		
Vid årets början	275 852	-
-Årets anskaffning	-	275 852
	<u>275 852</u>	<u>275 852</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnadsinventarier		
Vid årets början	-17 930	-
-Årets avskrivning enl plan	-17 931	-17 930
	<u>-35 861</u>	<u>-17 930</u>
Redovisat värde vid årets slut	148 354 718	149 123 724

1) Omföring av värdet av genomförda åtgärder, ingående i avsättning gjord i samband med förvärvet av byggnaden i enligt med BFNAR 2001:3.

Taxeringsvärde

Byggnader	88 884 000	117 094 000
Mark	68 280 000	59 962 000
	<u>157 164 000</u>	<u>177 056 000</u>
Bostäder	154 000 000	173 000 000
Lokaler	3 164 000	4 056 000
	<u>157 164 000</u>	<u>177 056 000</u>

157 164 000 177 056 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	28 230	25 418
Vatten	25 921	16 645
Kabel-TV och bredband	27 938	27 934
Tomträttsavgäld	191 750	191 750
Upplupna intäkter telemast	-	152 377
Övrigt	-	6 814
	<u>273 839</u>	<u>420 938</u>

Not 8 Övriga avsättningar

	2013	2012
I samband med förvärvet av fastigheten identifierades erforderliga åtgärder att utföra på fastigheten. Beräknade utgifter för dessa åtgärder ingår i anskaffningsvärdet för byggnaden.	5 233 964	7 000 000
	<u>5 233 964</u>	<u>7 000 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	263 658	36 100
Övriga fordringar	-	5 331
	<u>263 658</u>	<u>41 431</u>

Not 10 Kassa och bank

Kassa	5 000	1 039
Swedbank	29 815	30 512
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	3 556 322	3 568 515
	<u>3 591 137</u>	<u>3 600 066</u>

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 078 125	3 711 865	986 663	-1 922 566	-1 064 700
Disposition enligt stämmobeslut			531 168	-1 595 867	1 064 700
Upplåtna lägenheter	1 048 804	1 472 296			
Årets resultat					464 711

Belopp vid årets utgång	81 126 929	5 184 161	1 517 831	-3 518 433	464 711
-------------------------	------------	-----------	-----------	------------	---------

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Skuldbelopp 2012-12-31
SBAB 20850086	Rörligt	2,63%	19 174 736	20 750 000
SBAB 20850140	2017-09-04	3,20%	20 527 770	20 614 239
SBAB 20849916	2014-09-04	2,91%	20 349 770	20 436 239
Kortfristig del			-268 664	-172 930
			<u>59 783 612</u>	<u>61 627 548</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	617 560	511 500
Räntor	314 920	337 514
Sociala avgifter	55 000	54 500
El	16 069	18 231
Revisionsarvode	20 000	20 000
Styrelsearvode	176 000	176 000
Panter & överlåtelse	-	11 220
Fjärrvärme	262 888	305 230
Avfall	-	3 656
Reparationer	16 839	2 794
Fastighetskötsel	7 375	82 674
Övrigt	88 147	6 750
	<u>1 574 798</u>	<u>1 530 069</u>

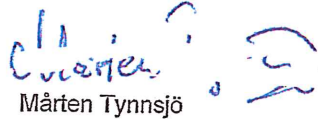
Handwritten mark

Underskrifter

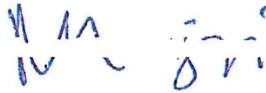
Stockholm 2014- 04-22



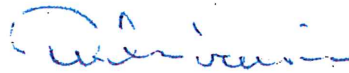
Kari Warner



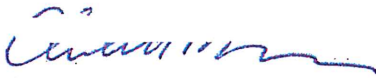
Märten Tynnsjö



Patrik Gergi



Anders Laurén



Charlotte Brorsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-24



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kv Apelsinen, org. nr 769617-1912

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kv Apelsinen 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 jag 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 Brf Kv Apelsinens 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kv Apelsinen 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 bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

den 24 april 2014

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor