

Brf Diariet 6



Årsredovisning 2013

Räkenskapsår 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	7

Bostadsrättsföreningen Diariet 6
Organisationsnummer 769606-5502

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Diariet 6, Bromma, Stockholms kommun, (org. Nr 769606-5502) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1-31/12 2013.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad 17 september 2008.

Inledning

Föreningen äger och förvaltar sedan den 17 september 2008 tomträtten Diariet 6, Bromma, Stockholms stad. Fastigheten är belägen på Registervägen 28-36 i Riksby och omfattar en total uthyrningsbar yta på 2.005 kvm fördelat på 25 bostadsrättslägenheter, 2 bostadsrättslokaler 3 bostadshyreslägenheter, 2 lokaler och 3 parkeringsplatser på tomtmark. Byggnaderna är uppförda år 1945 och består av tre sammanhängande huskroppar. Tomtarealen omfattar 1.754 kvm och disponeras med tomträtt med en årlig avgäld till ägaren som är Stockholms stad.

Styrelse

Nuvarande styrelse tillträdde på årsstämman i maj 2013 och har följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Mats Govenius	Ordförande
Camilla Mangborg	Sekreterare
Mats Uttervall	Kassör
Carina Wellroth	Ledamot
Nelia Christiansson	Ledamot
Helga Ronnysdotter	Ledamot
Caroline Hedman	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av styrelsen tecknats av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor

Maria Ludvigsson

Valberedning

Helga Ronnysdotter och Bettina Annerstedt

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 protokollförda styrelsesammanträden.

Arvode till styrelse

Arvode om ett prisbasbelopp inklusive sociala kostnader har utgått till externt anlitad ordförande. Arvode om ett halvt prisbasbelopp har fördelats till ledamöter och suppleanter i styrelsen.

Avgifter till föreningen

En höjning med 3 % har genomförts från januari 2013.

Lägenhetsöverlåtelser

Totalt sex stycken överlåtelser har skett under 2013. Styrelsen har godkänt en uthyrning i andra hand.

Fastighets förvaltning och skötsel

Föreningen har liksom tidigare år anlitat Ari Kesti Fastighetsvård för den tekniska förvaltningen. Städningen har skötts av Rahms Fönsterputs och städ AB.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av styrelsen och Anna Isacson Redovisningsbyrå AB.

Tomträtten

Under året har tomträttsavgälden omförhandlats. Efter att styrelsen tackat nej till ett erbjudande att friköpa tomträtten från Stockholms stad för 9 379 200 kr, har ett nytt avtal tecknats med en årlig avgäld på 111 800 kr som träder i kraft 1 januari 2015.

Enligt kommunfullmäktiges beslut 7 juni 2004 skall dock en särskild nedsättning gälla, vilket innebär att den totala årsavgälden från 2015-01-01 till 2015-12-31 blir 82 500 kronor, årsavgälden från 2016-01-01 till 2016-12-31 blir 97 100 kronor och att den avtalade årsavgälden 111 800 kronor kommer att gälla från 2017-01-01 till 2024-12-31.

Arbetsgrupper

Några arbetsgrupper har inte bildats under 2013.

Genomförda underhållsåtgärder under 2013

Ett antal förbättringar och renoveringar har under året genomförts enligt nedan:

Tidpunkt	Omfattning
januari	Nytt sopskåp i gatunivå ersätter säckkärlen på nuvarande uteplatsen.
februari-november	Fönsterrenovering i 17 lägenheter.
augusti	Ny uteplats med grillmöjligheter.
augusti	Nyanlagd gräsmatta mot Drottningholmsvägen med återskapad gångväg av ölandssten.
december	Renoverade balkonger på första våningsplanet.

Kommande underhåll under 2014

mars-maj 2014	Dränering av fasaden mot Registervägen och förbättrad utemiljö.
april-september 2014	Fönsterrenovering i återstående 10 lägenheter, källarutrymmen och kommersiella lokaler.

TV & Bredband

Föreningen har ComHem AB som leverantör av både bredband och TV.

Energiförsörjning

Fastigheten är försöjd genom fjärrvärme från Fortum.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogade stående medel:

	Belopp i kr	
Balanserat resultat 2 090 529	-878 844	-327 163
Avsättning till yttre fond 10 306	-10 306	-10 306
Årets resultat 1 211 685	-326 937	-214 436
Att i ny räkning överföres	-2 096 433	-551 905

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

Bostadsrättsföreningen Diariet 6
Organisationsnummer 769606-5502

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 <u>2013-12-31</u>	2012-01-01 <u>2012-12-31</u>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 051 950	1 038 250
Övriga intäkter			
		1 051 950	1 038 250
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		172 248	139 619
Reparationer		967 198	341 240
Taxebundna kostnader		407 817	367 809
Tomträtssavgäld		67 500	67 500
Övriga driftskostnader		114 850	95 190
Fastighetsskatt		59 034	52 730
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		139 049	33 924
Summa rörelsekostnader		1 927 696	1 098 012
Resultat före avskrivningar		-875 746	-59 762
Avskrivningar			
Avskrivning byggnader		57 857	41 878
Avskrivning inventarier	3	22 572	15 523
		80 429	57 401
Resultat efter avskrivningar		-956 175	-117 163
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter		3 922	12 589
Räntekostnader och liknande poster		259 432	222 363
		255 510	209 774
Resultat efter finansiella poster		-1 211 685	-326 937
Årets resultat		-1 211 685	-326 937

Bostadsrättsföreningen Diariet 6
Organisationsnummer 769606-5502

BALANSRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	4	38 525 623	38 166 209
Inventarier		<u>132 758</u>	<u>101 029</u>
Summa anläggningstillgångar		38 658 381	38 267 238
Omsättningstillgångar			
Avgifts -och hyresfordringar		228 286	212 479
Förutbetalda kostnader	5	38 177	40 931
Övriga kortfristiga fordringar		<u>203</u>	<u>2 354</u>
		266 666	255 764
Kassa och Bank			
Bank		815 760	334 708
Summa omsättningstillgångar		1 082 426	590 472
Summa tillgångar		<u>39 740 807</u>	<u>38 857 710</u>

Bostadsrättsföreningen Diariet 6
Organisationsnummer 769606-5502

BALANSRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		32 344 320	32 344 320
Upplåtelseavgifter		23 755	23 755
Fond för yttre underhåll	7	10 306	10 306
Summa Bundet Eget Kapital		<u>32 378 381</u>	<u>32 378 381</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat			
Avsättning till yttre fond		-10 306	-10 306
Ansamlad förlust		-868 538	-541 601
Årets resultat		-1 211 685	-326 937
Summa Fritt Eget Kapital		<u>-2 090 529</u>	<u>-878 844</u>
Summa eget kapital		30 287 853	31 499 537
 Långfristiga skulder	8	<u>8 868 660</u>	<u>6 882 696</u>
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		153 961	33 033
Bokade intäkter och upplupna kostnader	9	318 568	338 748
Fastighetsskatt		111 764	103 696
Summa kortfristiga skulder		<u>584 293</u>	<u>475 477</u>
 Summa eget kapital och skulder		<u><u>39 740 806</u></u>	<u><u>38 857 710</u></u>

Bostadsrättsföreningen Diariet 6
Organisationsnummer 769606-5502

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	12 352 000	12 352 000
---	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. (BFNAR 2003:04)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Avskrivningar	2013	2012
Byggnader	0%	0%
Fastighetsförbättringar	4%	4%
Inventarier	10%	10%
Inventarier	5%	

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

Bostadsrättsföreningen Diariet 6
Organisationsnummer 769606-5502

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Not 1

	2013-01-01	2012-01-01
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	683 292	663 336
Hysesintäkter	365 662	365 925
Övriga intäkter	2 996	8 988
	<u>1 051 950</u>	<u>1 038 249</u>

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetskostnader		
Renhållning och städning	108 332	60 586
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	1 023 370	414 489

Taxebundna kostnader

El	33 110	34 488
Värme	289 810	286 090
Vatten och avlopp	35 096	29 219
Sophämtning	4 863	18 012
Sotning	44 938	

Tomträttsavgäld

67 500	67 500
--------	--------

Övriga driftskostnader

Försäkring	28 577	22 278
Bredband	7 744	5 784
Fastighetsskatt	59 034	52 730
Arvode	65 647	55 480
Sociala avgifter	20 626	17 432

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Redovisningstjänster	18 485	21 516
Övriga kostnader	120 564	12 408

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

<u>1 927 696</u>	<u>1 098 012</u>
-------------------------	-------------------------

Bostadsrättsföreningen Diariet 6
Organisationsnummer 769606-5502

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 3	2013-01-01	2012-01-01
Anläggningstillgångar	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan med följande procentsatser:

- Inventarier	5-10 %	5-10 %
---------------	--------	--------

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	129 856	22 631
Inköp	49 450	107 225
Försäljningar / utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>179 306</u>	<u>129 856</u>

Ingående avskrivningar	-28 827	-13 304
Försäljningar / utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-17 721	-15 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-46 548</u>	<u>-28 827</u>

Utgående bokfört värde	132 758	101 029
-------------------------------	----------------	----------------

Not 4	2013-01-01	2012-01-01
BYGGNADER OCH MARK	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>

Förbättringsutgifter på byggnader skrivs av enligt plan med följande procentsatser:

4%	4%
----	----

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	38 208 087	36 951 737
Stämpelskatt, lantmäteriet	0	0
Förbättringsutgifter	339 621	1 256 350
Vid årets slut	<u>38 547 708</u>	<u>38 208 087</u>

Ingående avskrivningar	-41 878	0
Årets avskrivning	-62 708	-41 878
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-104 586</u>	<u>-41 878</u>

Planenligt restvärde vid årets slut	38 443 123	38 124 331
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde	2013-01-01	2012-01-01
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>

Taxeringsvärde, byggnad	13 087 000	11 991 000
Taxeringsvärde, mark	9 699 000	9 260 000

	2013-01-01	2011-01-01
	<u>2013-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>

Fastighetenstaxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	11 293 352	9 555 000
Lokaler	1 386 000	1 451 000

Not 5	2013-01-01	2012-01-01
Förutbetalda kostnader	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>

Tomträttsavgäld	16 875	16 875
Fastighetsförsäkring	19 367	22 121
ComHem	1 935	1 935
	<u>38 177</u>	<u>40 931</u>

Bostadsrättsföreningen Diariet 6
Organisationsnummer 769606-5502

Not 6	Belopp	Förändring	Disposition av	Belopp vid årets
Eget kapital	vid årets	under året	föregående års	ingång
	utgång		resultat	
Inbetalda insatser	32 344 320			32 344 320
Upplåtelseavgifter	23 755			23 755
Fond för yttre underhåll	10 306			10 306
Summa bundet eget kapital	32 378 381			32 378 381
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-541 601			-327 163
Avsättning till yttre fond	-10 306			-10 306
Föregående års resultat	-326 937			-214 438
Årets resultat	-1 211 685			-326 937
Summa fritt eget kapital	-2 090 529			-878 844
Not 7			2013-01-01	2012-01-01
Fond för yttre underhåll			2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början			10 306	10 306
Reservering enligt stadgar			0	0
Vid årets slut			10 306	10 306
Not 8				
Skulder till kreditinstitut	Räntesats		Belopp	Villkorsändringsdag
	2013-12-31		2013-12-31	
Stadshypotek	2,20%		1 365 151	2014-06-27
Stadshypotek	3,28%		2 500 000	2014-09-30
Stadshypotek	3,50%		2 500 000	2015-09-30
Stadshypotek	3,22%		500 00	2017-10-30
Stadshypotek			2 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut			8 868 660	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	
Not 9				
Bokade intäkter och upplupna kostnader				
Fakturerade hyresinkomster för kvartal 1 år 2014			268 286	
Fortum			41 761	
Plåtkonsult R Svensson			8 500	
			318 547	

Bromma den 8/4 2014



Mats Govenius



Mats Uttervall

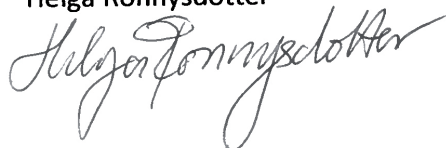


Camilla Mangbörg



Carina Wellroth

Helga Ronnysdotter



Min revisionsberättelse har lämnats den

29 /4 2014



Maria Ludvigsson

