

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden

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 2001-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2001-10-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Cirkelsågen	2002	Stockholm
Kärnvirket	2002	Stockholm
Masoniten	2002	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 4 flerbostadshus.

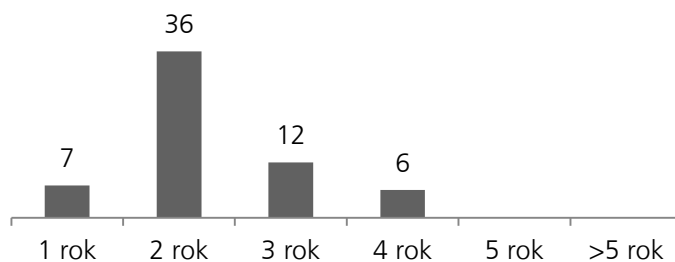
Fastigheternas värdeår är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 366 m², varav 3 766 m² utgör lägenhetsyta och 600 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 61 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
O.V Produktion	70 m ²	2014-11-30
The Summit Lighthouse	72 m ²	2016-04-30
Ridderström och Johansson AB	90 m ²	2016-03-16
Bygg och fastighetservice i Stockholm AB	100 m ²	2017-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av sprucken asfalt och ny asfaltering bakom huset Bjulevägen 14-18	2013	avslutat
Reparation av 2 vattenläckor i stammarna på Bjulevägen 14 och 22	2013	avslutat
Översyn och reparation av skadade stuprör	2013 - 2014	
Installation av värmekablar i samtliga rör och rännor	2013 - 2014	
Installation av taksäkerhet/byte av takpannor som är sönder	2013 - 2014	
Planerat underhåll	År	
Översyn av dräneringen		
Renovering fönster, fönsterdörrar, entréer, dörrar och portar samt stambyte		

Förvaltning

Avtal	Leverantör
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophantering	Stockholms Stad
Kabel-TV och bredband	ComHem
Ventilationskontroll och underhåll	Peter Sotare
Förvaltning	SBC

Medlemmar

Medlemslägenheter: 61 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Styrelsen

Carina Christiansson	Ledamot
Sofia Wulff	Ledamot
Anneli Thill	Ledamot
Stina Wegberg	Ledamot
Kiki Lindh	Ledamot
Anna Hörnstein Kollind	Ledamot
Raimund Schäffler	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kiki Lindh, Anna Hörnstein Kollind och Anneli Thill.

Styrelsen har under året avhållit 21 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Persson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------	------------------	----------------

Valberedning

Klara Strand

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2013-09-24. Extra stämma med beslut om stambyte.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Marken bakom huset på Bjulevägen 14-18 har grävts upp, dränerats och asfalterats eftersom det fanns stora sprickbildningar och husets fasad blivit utsatt för skador.

Installation av värmekablar i alla rännor och stuprör på alla hus för att undvika isbildning och snöras.

Översyn av takets säkerhet och åtgärdande av alla fel/skador.

Översyn av samtliga stuprännor och åtgärdande av alla fel/skador.

Föreningen har genomfört tre städdagar under året som medlemmar medverkat i: 21/4, 28/9 och 27/10.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Stambyte i föreningen pågår med start i hus nr 14-18. Entreprenören har installerat sig i lokalen på Bjulevägen 28.

Även bottenplattor och underliggande stammar renoveras under pågående stambyte. Det sker parallellt med stambyte i lägenheterna.

Samtliga elstigar och ledningar i alla lägenheter och i alla gemensamma utrymmen byts ut och ses över. Arbetet sker parallellt med pågående stambyte.

Samtliga badrumsfönster byts ut i samband med stambytet och arbetet sker parallellt.

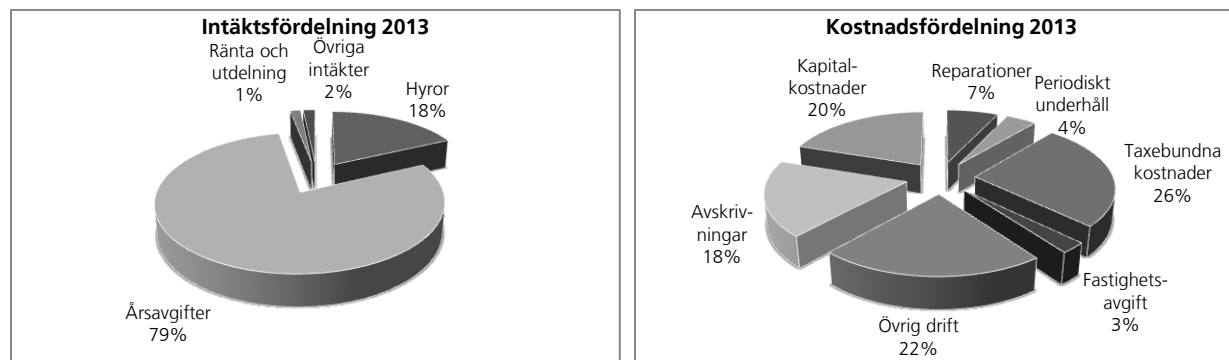
Asbestsanering genomförs i samtliga hus under pågående stambyte.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna 2014-01-01 med 20 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 766 m² bostäder och 600 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	741	645	625
Hyror/m ² hyresrättsyta	544	697	611
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 588	5 717	5 845
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	168	189	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	167	217	213

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	-416 315
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-7 851 602
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 177
summa ansamlad förlust	-8 418 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

153 302
-8 264 792

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 155 458	2 893 014
Övriga rörelseintäkter		52 241	38 435
		3 207 699	2 931 449
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-223 212	-158 336
Reparationer		-256 879	-152 224
Periodiskt underhåll		-153 302	0
Taxebundna kostnader		-957 158	-926 293
Övriga driftskostnader		-75 575	-75 593
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-94 400	-105 441
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-386 892	-279 307
Personalkostnader		-116 964	0
Avskrivningar		-674 781	-688 762
		-2 939 163	-2 385 956
RÖRELSERESULTAT		268 536	545 493
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		45 859	15 115
Räntekostnader		-730 709	-816 004
		-684 850	-800 889
ÅRETS RESULTAT		-416 315	-255 396

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 45 619 675	46 282 281
Pågående byggnation	Not 4 721 837	0
Maskiner och inventarier	Not 5 81 152	28 953
	46 422 664	46 311 234
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 422 664	46 311 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 766	644 497
Skattefordringar	0	16
Övriga fordringar	14 147	-1 078
Förutbetalda kostnader	Not 6 61 652	31 014
	80 565	674 449
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7	
Kortfristiga placeringar	874 850	1 529 653
	874 850	1 529 653
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	8 920	257 710
SBC klientmedel i SHB	234 057	0
	242 977	257 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 198 392	2 461 812
SUMMA TILLGÅNGAR	47 621 056	48 773 045

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 002 280	29 002 280
Upplåtelseavgifter		5 263 683	5 263 683
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 332 342	1 182 165
		35 598 305	35 448 128
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-8 001 779	-7 596 206
Årets resultat		-416 315	-255 396
		-8 418 093	-7 851 602
SUMMA EGET KAPITAL		27 180 212	27 596 526
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	18 966 500	19 374 900
		18 929 500	19 374 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	445 400	445 400
Leverantörsskulder		313 896	98 113
Skatteskulder		199 805	206 967
Övriga kortfristiga skulder		18 500	18 500
Upplupna kostnader	Not 11	260 116	217 610
Förutbetalda intäkter		0	24 500
Förutbetalda avgifter och hyror		273 628	790 529
		1 511 345	1 801 619
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		47 621 056	48 773 045
Ställda säkerheter			
Masoniten 2		8 000 000	8 000 000
Kärnvirket 1		9 900 000	9 900 000
Cirkelsågen 3		11 095 000	11 095 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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		
Byggnader	1,00 %	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50-10 %	2,50-10 %
Värmeanläggning	5,00 %	5,00 %
Kodlås	20,0 %	20,0 %
Fasad	2,50 %	2,50 %
Balkong/terrass	2,50 %	2,50 %
Tak	10,0 %	10,0 %
Maskiner	10,0 %	10,0 %

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 568 998	2 235 941
Hysesintäkter	586 460	657 073
	3 155 458	2 893 014

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	82 318	0
Fastighetsskötsel beställning	23 480	0
Snöröjning/sandning	25 554	83 417
Städning entreprenad	79 353	61 143
Myndighetstillsyn	1 470	2 850
Gård	598	0
Serviceavtal	1 200	0
Förbrukningsmateriel	9 239	10 732
Fordon	0	194
	223 212	158 336

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	7 076
Hyseslägenheter	0	1 861
Brf Lägenheter	481	0
Lokaler	0	57 875
Tvättstuga	956	11 855
Entré/trapphus	0	31 433
Lås	3 502	0
VVS	38 827	18 901
Värmeanläggning/undercentral	3 786	3 725
Ventilation	9 534	14 029
Elinstallationer	2 890	4 180
Fasad	0	1 290
Fönster	7 456	0
Balkonger/altaner	1 975	0
Skador/klotter/skadegörelse	15 858	0
Vattenskada	171 614	0
	256 879	152 224
Periodiskt underhåll		
VVS	32 396	0
Tak	46 104	0
Mark/gård/utemiljö	74 802	0
	153 302	0
Taxebundna kostnader		
El	55 432	53 448
Värme	735 438	711 300
Vatten	98 200	95 612
Sophämtning/renhållning	53 274	50 008
Grovsopor	14 814	15 925
	957 158	926 293
Övriga driftskostnader		
Försäkring	59 994	59 993
Kabel-TV	15 582	15 600
	75 575	75 593
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 400	105 441
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 004	1 525
Juridiska åtgärder	71 199	0
Revisionsarvode extern revisor	47 661	61 739
Föreningskostnader	0	2 965
Fritids och Trivselkostnader	810	0
Förvaltningsarvode	137 322	121 946
Förvaltningsarvoden övriga	44 972	73 377
Administration	4 140	4 817
Korttidsinventarier	0	7 462
Konsultarvode	79 785	5 477
	386 892	279 307
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 2 fortsättning	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	89 000	0
Sociala kostnader	27 964	0
	116 964	0
Avskrivningar		
Byggnad	309 452	309 452
Förbättringar	353 154	373 036
Maskiner	12 176	6 275
	674 781	688 762
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 939 163	2 385 956
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	54 326 109	54 326 109
Utgående anskaffningsvärde	54 326 109	54 326 109
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-8 043 828	-7 361 341
Årets avskrivningar enligt plan	-662 605	-682 487
Utgående avskrivning enligt plan	-8 706 434	-8 043 828
Planenligt restvärde vid årets slut	45 619 675	46 282 281
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 293 000	10 293 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 026 000	29 145 000
Taxeringsvärde mark	21 033 000	18 197 000
	50 059 000	47 342 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	48 000 000	45 128 000
Lokaler	2 059 000	2 214 000
	50 059 000	47 342 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	721 837	0
	721 837	0

Not 5		2013-12-31	2012-12-31	
MASKINER OCH INVENTARIER				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		62 750	62 750	
Nyanskaffningar		64 375	0	
Utrangering/försäljning		0	0	
Utgående anskaffningsvärde		127 125	62 750	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början		-33 797	-27 522	
Årets avskrivningar enligt plan		-12 176	-6 275	
Utrangering/försäljning		0	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-45 973	-33 797	
Redovisat restvärde vid årets slut		81 152	28 953	
Not 6		2013-12-31	2012-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring		32 939	27 055	
Kabel-TV		3 934	3 959	
Snöröjning		12 013	0	
Serviceavtal		3 600	0	
Vatten		9 167	0	
		61 652	31 014	
Not 7	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-12-31	Verkligt värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Nordea likviditetsinvest	0	874 850	941 494	1 529 653
		874 850	941 494	1 529 653
Not 8			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 002 280	0	0	29 002 280
Upplåtelseavgifter	5 263 683	0	0	5 263 683
Fond för yttre underhåll	1 332 342	150 177	0	1 182 165
Summa bundet eget kapital	35 598 305	150 177	0	35 448 128
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-8 001 779	-150 177	-255 396	-7 596 206
Årets resultat	-416 315	-416 315	255 396	-255 396
Summa ansamlad förlust	-8 418 093	-566 492	0	-7 851 602
Summa eget kapital	27 180 212	-416 315	0	27 596 526
Not 9		2013	2012	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		1 182 165	1 040 139	
Reservering enligt stadgar		150 177	142 026	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		1 332 342	1 182 165	

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek AB	3,110 %	6 475 000	6 586 000	2014-02-25
Nordea Hypotek AB	4,300 %	6 438 000	6 586 000	2014-02-19
Nordea Hypotek AB	3,550 %	6 498 900	6 648 300	2014-08-20
Summa skulder till kreditinstitut		19 411 900	19 820 300	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-445 400	-445 400	
		18 966 500	19 374 900	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 184 900 kr.

Not 11	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	3 052	2 295
El	4 670	4 470
Värme	98 430	118 484
Vatten	0	8 261
Extern revisor	37 000	25 000
Arvoden	89 000	0
Sociala avgifter	27 964	0
Snöröjning	0	56 250
Myndighetstillsyn	0	2 850
	260 116	217 610

ENSKEDE den / 2014

Carina Christiansson
Ledamot

Anna Hörnstein Kollind
Ledamot

Kiki Lindh
Ledamot

Raimund Schäffler
Ledamot

Anneli Thill
Ledamot

Stina Wegberg
Ledamot

Sofia Wulff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Anna Persson
Extern revisor