

Årsredovisning

Bostadsföreningen Muttern 14 upa

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

Bostadsföreningen registrerades 1929-10-05. Nuvarande stadgar registrerades 2000-01-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MUTTERN 14	1929	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme och luftvärmepump.

Byggnadsår och ytor

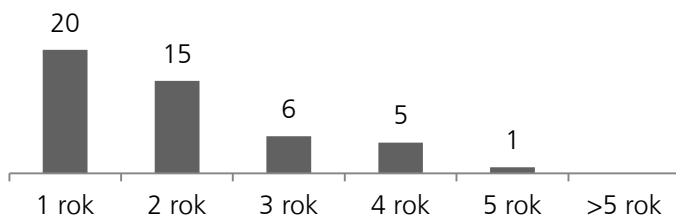
Fastigheten bebyggdes 1913 - 1916 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 849 m², varav 2 639 m² utgör lägenhetsyta och 210 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	106 m ²	tills vidare
Kontor	42 m ²	tills vidare
Kontor	62 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamrensning	2013	
Värmesystem	2009 - 2010	Injustering av värmesystemet
Värmesystem	2008	Ny undercentral
Fönster	2005	Målning av fönster
Ventilation	2004 - 2005	Åtgärdat ventilation i lägenheter samt fastighetens ventilationsanläggning
Innergård	2001	Dränering av gräsmatta, pump och ny asfalt
Rörstambyte	1986	
Omläggning av tak	1986	Byte takplåt hela fastigheten
Elstambyte	1986 - 1987	
Omputsning av fasad	1982	Gatufasaden
Nyinstallation hiss	1979 - 1982	A och B-uppgångar
Planerat underhåll	År	
Fönster	2014 -2015	
Renovering av trapphus	2014-2015	

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 47 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Anna-Lena Centing	Ordförande
Sam Parvaneh	Ledamot
Sandra Garcia	Ledamot
Nils Hallén	Ledamot
Malin Schmidt	Ledamot
Ingmar Nevéus	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eric Åhsberg

Ordinarie Extern

Åhsbergs Revisionsbyrå KB

Valberedning

Ulrika Dahl

Inger Johannesson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2013-02-05. Extra stämma för att rösta in nya styrelseledamöter med anledning av att tre styrelseledamöter avflyttat under januari-mars.

Extra föreningsstämma hölls 2013-06-11. Extra stämma med anledning av omröstning om ansökan om bygglov för balkongbygge.

Extra föreningsstämma hölls 2013-06-27. Extra stämma med anledning av omröstning om ansökan om bygglov för balkongbygge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Stamrensning har genomförts under 2013.

Stämman beslutade att ansöka om bygglov för balkonger. Vald entreprenör för uppdraget är Fästab.

Föreningen har genomfört årlig besiktning av underhållet under 2013 och en 20-årig underhållsplan genomförs utifrån denna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Bygglov beviljades i januari 2014 för balkonger mot gården och byggnationer kommer att genomföras under 2014.

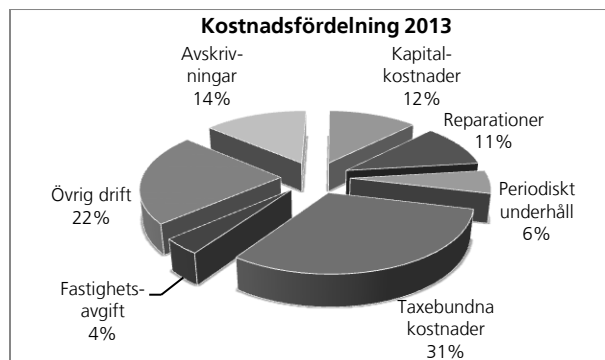
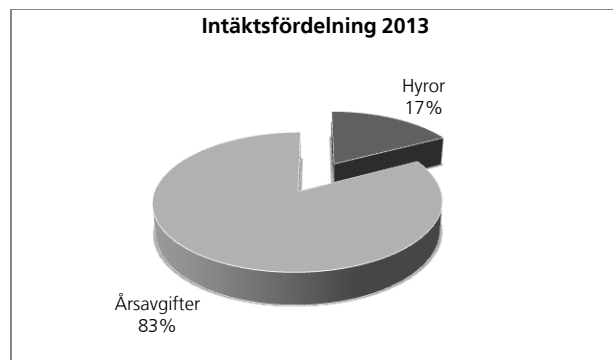
Bygglov för balkonger mot gatan kommer att sökas under våren 2014.

Systematiskt brandskyddsarbete genomförs i februari 2014.

Föreningen planerar att renovera trapphusen under 2014-2015. Även reparation av vissa fönster kommer att genomföras under 2014-2015.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 639 m² bostäder och 210 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	586	587	559
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 530	1 526	1 569	1 444
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 768	2 787	2 427	2 447
Elkostnad/m ² totalyta	41	42	46	44
Värmekostnad/m ² totalyta	130	123	112	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	100	72	44

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	40 817
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	61 316
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 900
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	74 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **74 233**

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	1 864 563	1 865 840
Övriga rörelseintäkter		3 929	3 321
		1 868 491	1 869 160
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-124 083	-216 894
Reparationer		-192 788	-121 320
Periodiskt underhåll		-101 588	0
Taxebundna kostnader		-567 232	-549 120
Övriga driftskostnader		-87 142	-79 679
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-70 600	-79 690
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-153 863	-117 896
Personalkostnader		-49 299	0
Avskrivningar		-260 362	-256 502
		-1 606 956	-1 421 100
RÖRELSERESULTAT		261 536	448 060
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 110	1 178
Räntekostnader		-222 829	-284 007
		-220 719	-282 829
ÅRETS RESULTAT		40 817	165 231

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 12 530 452	12 784 261
Maskiner och inventarier	Not 4 26 213	32 766
	12 556 665	12 817 026
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 556 665	12 817 026
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1
Skattefordringar	72 774	63 684
Övriga fordringar	4 479	3 995
Förutbetalda kostnader	Not 5 41 227	16 789
	118 480	84 469
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	1 240 393	1 053 004
	1 240 393	1 053 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 358 874	1 137 473
SUMMA TILLGÅNGAR	13 915 539	13 954 500

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 769 725	5 769 725
Reservfond		11 200	11 200
Upplåtelseavgifter		110 000	110 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	55 800	27 900
		5 946 725	5 918 825
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		33 417	0
Ansamlad förlust		0	-103 914
Årets resultat		40 817	165 231
		74 233	61 317
SUMMA EGET KAPITAL		6 020 958	5 980 142
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 254 180	7 304 180
		7 254 180	7 304 180
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	50 000	50 000
Leverantörsskulder		116 418	60 755
Övriga kortfristiga skulder		40 047	40 047
Upplupna kostnader	Not 9	74 669	163 772
Förutbetalda avgifter och hyror		359 266	355 604
		640 400	670 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 915 539	13 954 500
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	12 900 000	12 900 000
Varav i eget förvar		2 766 000	2 766 000
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	1,1 %	1,1 %
Yttre anläggningar	2,5 %	2,5 %
Värmeanläggning	5 %, 20 %	5 %, 20 %
Ventilation	5 %	5 %
Fönster	10 %	10 %
Maskiner	10 %	10 %
Hissanläggning	30 år	30 år

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 543 295	1 545 343
Hysesintäkter	321 268	320 496
	1 864 563	1 865 840

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	50 293	48 516
Fastighetsskötsel beställning	5 974	19 902
Snöröjning/sandning	6 975	67 647
Städning entreprenad	47 772	49 951
Hissbesiktning	0	3 005
Gård	4 045	1 076
Serviceavtal	5 181	17 258
Förbrukningsmateriel	3 843	3 628
Störningsjour och larm	0	5 596
Fordon	0	315
	124 083	216 894

Not 2, fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	144 641	2 981
Lokaler	0	4 296
Tvättstuga	7 584	0
Entré/trapphus	988	42 795
Lås	4 845	8 226
VVS	4 511	4 975
Ventilation	25 800	33 465
Elinstallationer	1 838	0
Hiss	2 581	11 644
Vattenskada	0	12 938
	192 788	121 320
Periodiskt underhåll		
VVS	44 375	0
Tak	7 213	0
Fönster	50 000	0
	101 588	0
Taxebundna kostnader		
El	117 893	119 100
Värme	370 557	350 627
Vatten	49 914	48 855
Sophämtning/renhållning	28 868	30 538
	567 232	549 120
Övriga driftskostnader		
Försäkring	28 372	23 337
Kabel-TV	58 770	56 342
	87 142	79 679
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 600	79 690
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 384	1 751
Tele och datakommunikation	257	0
Revisionsarvode extern revisor	24 169	16 000
Föreningskostnader	3 471	4 113
Styrelseomkostnader	754	364
Fritids och Trivselkostnader	766	302
Förvaltningsarvode	77 080	74 061
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	1 604	3 191
Korttidsinventarier	0	2 585
Konsultarvode	33 750	0
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 620
	153 863	117 896
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 2, fortsättning	2013	2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	29 761	0
Sociala kostnader	19 538	0
	49 299	0
Avskrivningar		
Byggnad	102 276	102 276
Förbättringar	151 532	147 672
Maskiner	6 553	6 553
	260 362	256 502
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 606 956	1 421 100
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 939 387	14 476 198
Nyanskaffningar	0	463 189
Utgående anskaffningsvärde	14 939 387	14 939 387
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 155 126	-1 905 178
Årets avskrivningar enligt plan	-253 808	-249 949
Utgående avskrivning enligt plan	-2 408 935	-2 155 126
Planenligt restvärde vid årets slut	12 530 452	12 784 261
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 968 437	2 968 437
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 494 000	26 690 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	29 000 000
	58 494 000	55 690 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	57 000 000	54 000 000
Lokaler	1 494 000	1 690 000
	58 494 000	55 690 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	105 460	105 460
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	105 460	105 460
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-72 694	-66 141
Årets avskrivningar enligt plan	-6 553	-6 553
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-79 247	-72 694
Redovisat restvärde vid årets slut	26 213	32 766

Not 5		2013-12-31	2012-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkring		0	2 098	
Kabel-TV		15 006	14 691	
Serviceavtal		22 188	0	
Vatten		4 033	0	
		41 227	16 789	
Not 6				
EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 769 725	0	0	5 769 725
Reservfond	11 200	0	0	11 200
Upplåtelseavgifter	110 000	0	0	110 000
Fond för yttre underhåll	55 800	27 900	0	27 900
Summa bundet eget kapital	5 946 725	27 900	0	5 918 825
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	33 417	-27 900	61 317	0
Ansamlad förlust	0	0	103 914	-103 914
Årets resultat	40 817	40 817	-165 231	165 231
Summa fritt eget kapital	74 233	12 917	0	61 317
Summa eget kapital	6 020 958	40 817	0	5 980 142
Not 7		2013	2012	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		27 900	332 049	
Reservering enligt stadgar		27 900	27 900	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-332 049	
Vid årets slut		55 800	27 900	
Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
SBAB	3,240 %	505 107	555 107	rörligt
Stadshypotek AB	2,790 %	2 046 770	2 046 770	rörligt
Stadshypotek AB	2,420 %	3 752 303	3 752 303	rörligt
Stadshypotek AB	3,840 %	1 000 000	1 000 000	2014-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		7 304 180	7 354 180	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
		7 254 180	7 304 180	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 054 180 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	11 585	14 751
Värme	34 561	64 280
Vatten	0	3 375
Extern revisor	16 000	13 000
Arvoden	0	35 000
Ränta	12 523	16 932
Snöröjning	0	16 434
	74 669	163 772

STOCKHOLM den / 2014

Anna-Lena Centing
Ordförande

Sandra Garcia
Ledamot

Nils Hallén
Ledamot

Sam Parvaneh
Ledamot

Malin Schmidt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Eric Åhsberg
Extern revisor