

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Enskededalsfjärden

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BETONGARBETAREN 7	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

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

Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 1 flerbostadshus.

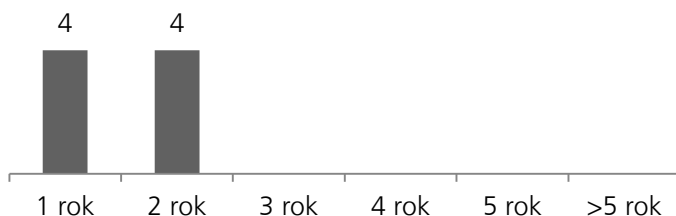
Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 387 m², varav 387 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lokal	36 m ²	2014-08-07

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny fönsterruta i trapphus, våning 3	2013	Juli
Nya brandvarnare, plan 3 samt pannrum	2013	April, Juni
Åtgärd av trapphusfönster plan 3	2013	December
Montering av skorstensplåt	2013	Oktober
Återställande av häck i trädgård	2012	September
Ny cirkulationspump	2012	November
Genomgång av värmepump, leverantör	2012	December
Ny tvättmaskin	2012	Januari
Högtryckspolning brunn utanför lokal	2011	Juli
Målningsarbeten tvättstuga, vindskupor	2011	Juli
Renovering av källarlokal	2011	Maj - Augusti
Bergvärmeinstallation	2011	November
Montering av snörasskydd ovanför lokal	2011	Oktober
Rengöring av pannrum	2011	Oktober
Upprättning isolering av stödmur vid källartrappa	2010	
Ny tv-box	2010	okänd månad
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte, bad och köksavlopp	2014	Vår/sommar
Tvättstuga - Utbyte av maskinpark	2014	Inom 5 år
Fönster- Målning	2014	Inom 5 år
Räcken, handledning målning	2014	Inom 5 år
Takkupor och plåttak, målning/Renovering	2014	Inom 5 år

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Abc Fastighetstjänst	2013-12-17 -
SBC	2013-12-17

Medlemmar

Medlemslägenheter: 8 st.

Överlåtelser under året: 0 st.

Nyupplåtelser under året: 8 st.

Styrelsen

Helena Öst	Ordförande
Daniel Petrovic	Sekreterare
Robin Forsberg	Kassör
Ola Claesson	Suppleant
Elisabeth Ericsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helena Öst, Robin Forsberg, Daniel Petrovic, Elisabeth Ericsson och Ola Claesson.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hannes Persson

Ordinarie Extern

Ombildningskonsulten AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen Enskededalsfjärden registrerades 2013-05-20. 2013-12-17 köpte föreningen samtliga aktier i AB Betongarbetaren 7. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen tomträtten och fastigheten Betongarbetaren 7 från det då helägda dotterbolaget AB Betongarbetaren 7 för bokfört värde.

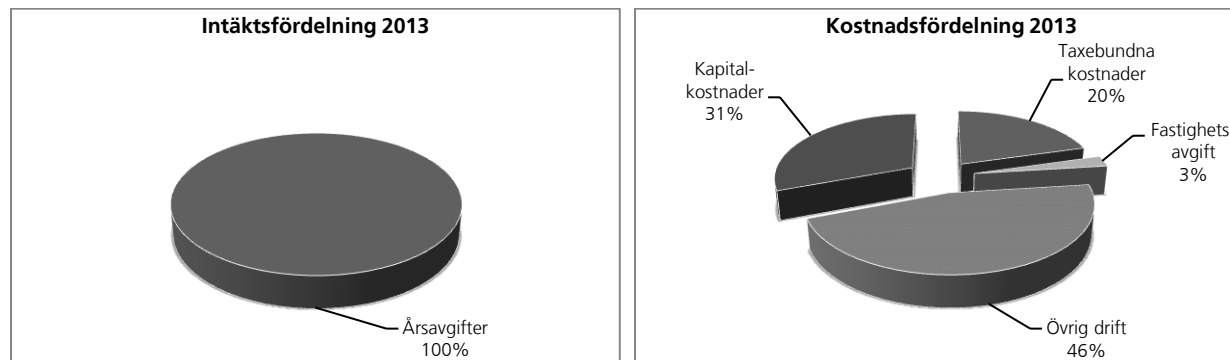
Beslut har fattats att försätta aktiebolaget i likvidation under 2014. Aktieinnehavet i bostadsrättsföreningen har skrivits ned till värde motsvarande Eget Kapital i aktiebolaget. Som en följd av detta får föreningen en förlust på ca 8 602 000 kronor, vilket är en bokföringsmässig konsekvens som inte påverkar föreningens likviditet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Renovering av samtliga badrum, bekostas av varje lägenhets inre fond. Renovering av trapphus, en uppskattad kostnad på 100 000 Kronor.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 387 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	60	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 727	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	6	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	2	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	0	0	0

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 594 107
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-14 718
summa ansamlad förlust	-8 608 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-8 608 825**

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	23 185	0
		23 185	0
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Taxebundna kostnader		-3 179	0
Övriga driftskostnader		-3 291	0
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-398	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-3 709	0
		-10 577	0
RÖRELSERESULTAT		12 608	0
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		-8 602 000	0
Räntekostnader		-4 715	0
		-8 606 715	0
ÅRETS RESULTAT		-8 594 107	0

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	4 121 250	0
	4 121 250	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 121 250	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	75 240	0
Förutbetalda kostnader Not 4	17 870	0
	93 110	0
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 5		
Kortfristiga placeringar	50 000	0
	50 000	0
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 066 531	0
	2 066 531	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 209 641	0
SUMMA TILLGÅNGAR	6 330 891	0

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 154 696	0
Fond för yttre underhåll	Not 7	14 718	0
		10 169 414	0
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-14 718	0
Årets resultat		-8 594 107	0
		-8 608 825	0
SUMMA EGET KAPITAL		1 560 589	0
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	560 000	0
		560 000	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 151 304	0
		4 151 304	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		48 709	0
Upplupna kostnader	Not 10	10 289	0
		58 998	0
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 330 891	0
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	5 500 000	0
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.

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	23 185	0
	23 185	0
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Taxebundna kostnader		
El	2 484	0
Vatten	590	0
Sophämtning/renhållning	105	0
	3 179	0
Övriga driftskostnader		
Försäkring	2 549	0
Tomträttsavgäld	742	0
	3 291	0
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	398	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	2 500	0
Förvaltningsarvode	1 209	0
	3 709	0
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	10 577	0

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	4 121 250	0
Utgående anskaffningsvärde	4 121 250	0
Planenligt restvärde vid årets slut	4 121 250	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 648 000	0
Taxeringsvärde mark	2 010 000	0
	5 658 000	0
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	5 658 000	0
	5 658 000	0

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 420	0
Tomträttsavgäld	4 450	0
	17 870	0

Not 5	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-12-31	Verkligt värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Aktier AB Betongarbetaren 7	0	50 000	50 000	0
		50 000	50 000	0
Not 6			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 154 696	10 154 696	0	0
Fond för yttre underhåll	14 718	14 718	0	0
Summa bundet eget kapital	10 169 414	10 169 414	0	0
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-14 718	-14 718	0	0
Årets resultat	-8 594 107	-8 594 107	0	0
Summa ansamlad förlust	-8 608 825	-8 608 825	0	0
Summa eget kapital	1 560 589	1 560 589	0	0
Not 7		2013	2012	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början		0	0	
Reservering enligt stadgar		14 718	0	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
Vid årets slut		14 718	0	
Not 8		2013-12-31	2012-12-31	
Medlemmarnas reparationsfond				
lanspråktagande		560 000	0	
Vid årets slut		560 000	0	
Not 9	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag rörligt
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Nordea	2,764 %	4 151 304	0	
Summa skulder till kreditinstitut		4 151 304	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 151 304	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 151 304 kr.

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 484	0
Vatten	590	0
Extern revisor	2 500	0
Ränta	4 715	0
	<hr/>	<hr/>
	10 289	0

ENSKEDEDALEN den / 2014

Helena Öst
Ordförande

Daniel Petrovic
Sekreterare

Robin Forsberg
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Hannes Persson
Extern revisor