

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Rovfågeln

Org.nr 769614-8233



MB
SB
TF
SE
clg

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Underskrifter	18

Kontaktinformation

Adress: Hertigvägen 2-18, Blommensvägen 180-190, 126 52 HÄGERSTEN
rovfageln@gmail.com www.rovfageln.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

MS TF
SE
SB Cgy

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-11-19 fastigheterna Rovfågeln 1 och Kungsörnen 1 i Stockholms kommun. Fastigheten Kungsörnen 1 byggdes 1948 och Rovfågeln 1 byggdes 1949.

Fastigheterna består av 4 byggnader med totalt 100 st. lägenheter och totalt 16 st. lokaler. Per 131231 har 84 st. av lägenheterna upplåtits med bostadsrätt varvid 16 st. kvarstår med hyresrätt.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken till fastigheten utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden utgör 435 000 kr per år. Avtalet gäller till och med 2017-09-30.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan för byggnaderna uppgår till 6 539 kvm varav 5 934 kvm utgör lägenhetsyta och 603 kvm utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning

18 st. 1 rum och kök
49 st. 2 rum och kök
27 st. 3 rum och kök
6 st. 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 84 st. upplåtna med bostadsrätt och 16 st. med hyresrätt.

Förskolenätet AB hyr den största lokalen i föreningen om 208 kvm, i lokalen bedrivs dagisverksamhet. Avtalet löper till 2015-02-20, förlängningstid 3 år.

Sen 2013-02-01 är garaget uthyrt på årsbasis tills föreningen bestämt sig för vad det ska användas till.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,8 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår bostadsrättstillägg för alla bostadsrättsinnehavare.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Dränering	2010/2011	Hus C
Fönsterrenovering	2011/2012	Samtliga fönster
Stambyte	2011/2012	

De enskilt största åtgärderna som är pågående och som planeras framgår nedan:

Åtgärd	År	Kostnad/ Tkr.	Kommentar
Renovering entrépartier	2014/2015	600	Samtliga portar
Fastighetsel	2014/2015	3200	Elrenovering
Tvättstugor	2017	200	Ytskikt

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med AB Energibevakning.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-07-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-07-19. År 2009-11-19 tillträdde föreningen fastigheterna.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 113 st. medlemmar.

Föreningen har vid årets slut 16 st. bostadshyresgäster.

Under året har 12 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1110 kr (2,5 % av prisbasbeloppet*). Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr (1 % av prisbasbeloppet).
*44400 kr för år 2014

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-03-07 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Carina Lindberg	Ordförande
Tomas Färlin	Vice Ordf.
Magnus Briese	
Janne Eriksson	
Sara Brehmer	

Suppleanter

Jon Hassis
Boel Odnegård
Sofia Jonsson (avgick 2013-09-24)
Astrid Jansen (adjungerad sekreterare from 2013-09-24)

Revisor

Torbjörn Nordin, Grant Thornton

Valberedning

Per Ståhlberg
Emma Lundh
Lisette Billstein

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt med föreningens förvaltning av fastigheterna och haft 17 protokollförda möten (exkl. stämman).

Styrelsen kan kontaktas via föreningens telefon 070-677 98 24 eller via föreningsbrevlådan. (Hertigvägen 6, 126 52 Hägersten). Styrelsen kan även kontaktas via e-post: rovfageln@gmail.com

Föreningens hemsida finns på www.rovfageln.se

Händelser under året

Under 2013 har styrelsen arbetat vidare med upphandlingar, leverantörsavtal, framtagande av interna processer och rutiner för styrelsearbetet. Utöver det ordinarie styrelsearbetet har styrelsens ledamöter genomfört ett antal renoverings- och förbättringsåtgärder beskrivna nedan.

Underhållsplan

Framtagande av underhållsplan för fastigheterna pågår.

Vattenläcka i gatan

Servisledningen för vatten på Blommensbergsvägen 190 byttes i januari 2013 pga. en läcka i den gamla ledningen från byggnadsåret. Vattenservisen på Blommensbergsvägen 190 förser alla hus på Blommensbergsvägen med kallvatten samt hela Rovfågeln med varmvatten. Ledningen är nu bytt mot en modern plastledning med mycket lång teknisk livslängd. Ledningen är lagd i ett rör vilket kommer att underlätta vid byte när det behövs i framtiden.

Fjärrvärmen

Avskiljningen från Familjebostädernas hus på Hövdingagatan blev äntligen klar vilket innebär att föreningen nu kan börja räkna hem energibesparingen på fjärrvärmekostnaderna efter fönsterrenoveringen.

Hyresförhandling

Årets hyresförhandling för 2014 genomförs liksom förra året direkt med hyresgästföreningen och inte via ombud som tidigare år vilket medför en besparing för föreningen.

Städ

Föreningen kommer att ha samma leverantör av städ

Snöröjning

Ny leverantör av snöröjning upphandlades.

Trädgårdsskötsel

Ny trädgårdsskötsel upphandlades
De fortsätter under säsongen 2014

Försäkring

Ny upphandling av försäkring gjordes. Upphandlingen visade att lf:s försäkring fortfarande var den billigaste.

Föreningsstämma

En ordinarie årsstämma hölls 7 mars i Brf Korsriddarens samlingslokal på Hägerstensvägen 165 C.

Utomhusmiljön

Under året har trädgårdsgruppen planerat och tillsammans med boende genomfört två gårdsdagar, den 04-05-13 och den 12-10-13. I samband med gårdsdagen har det funnits möjlighet för boende att slänga grovsopor i containrar utställda på området.

Inom området har boende odlat i odlingslådor. Sommarblommor planterades av boende på Hertigvägen 4, 8 och 14 samt Blommensbergsvägen 180.

Planteringskrukor med tre byten av blommor efter årstiderna har stått på Blommensbergsvägen 182-190.

Nysatta vinbärsbuskar gav bär och plummonträdet bar frukt.

Trädgårdsgruppen har fortsatt att plantera fler bärbuskar inom området.

Ett prydnadskörbär planterades vid Blommensbergsvägen 190 där vi tidigare har haft en vattenläckage.

Ormbunkar planterades i hörnet Blommensbergsvägen 184-186.

I början av sommaren placerades det ut vattenkannor med vattennycklar i portarna. Tanken är att alla som bor i föreningen kan hjälpas åt att vattna våra gemensamma rabatter/växter.

En arborist har anlåtats för att ta ner två träd som växte för nära husen. De består även av björk.

Föreningen fick två långa trädgårdsbänkar som är placerade inne på gården. Bänkarna oljades in av boende.

Lokal- och förrådsinventering

Inventeringen med märkning av samtliga lokaler och förråd med ny nummerserie är klar. Det innebär att föreningen har bättre koll på utrymmena och har dessutom kunnat erbjuda intresserade att hyra dem. Alla föreningens nu tillgängliga förråd och lokaler är uthyrda vilket ger inkomster till föreningen.

Samlingslokalen (HGF-lokalen)

Samlingslokalen även kallad HGF:s lokal på Hertigvägen 18 återlämnades till Brf Rovfågeln efter att lokala HGF:s hyreskontrakt löpt ut 2011-09-30. I enlighet med årsstämmans beslut 2012 har ombyggnation av lokalen till lägenhet påbörjats.

Målet är att lägenheten ska vara klar för försäljning senast vid halvårsskiftet 2014.

Övernattningsrum

Arbete med att omdisponera kontorslokalen i källaren Hertigvägen 12 till två övernattningsrum för föreningens boende att nyttja har påbörjats. Detta i enlighet med stämmans beslut 2012. Rummen beräknas vara klara sommaren 2014.

Bokningssystem

Förstudie gällande uppgradering av Aptus bokningssystem för övernattningsrum och pingis-/trivselrum har påbörjats.

Pingisrum/trivsellokal

Det gamla cykelrummet på Hertigvägen 6 håller på att fräschas upp och möbleras som trivsellokal i anslutning till befintligt pingisrum.

Fastighetsnät

Fastighetsnät har installerats i enlighet med stämmans beslut 2013. Det är en kollektiv anslutning. AllTele installerade spridningsnät i våra fastigheter samt levererar bredbandstjänster med en bindningstid på 5 år.

Nätuttag installerades också styrelserummet, trivselrummet, vid tvättstugebokningen och i den planerade övernattningslokalen.

Framtida utveckling

Enligt den tekniska planen behöver fastighetsdelen åtgärdas generellt liksom ytskiktet i tvättstugorna. Även entréerna behöver åtgärdas framför allt på Hertigvägen. Eventuellt kan viss el åtgärdas i form av punktinsatser.

Det påbörjade arbetet med underhållsplanen fortsätter.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

MS TR
SE
SB
CBE

Samma leverantör som föregående år har upphandlats för städning i fastigheterna.

Ny leverantör för snöröjning har upphandlats.

Nytt avtal för trädgårdsskötsel har upphandlats. De fortsätter även säsongen 2014.

Ny försäkring med IF har upphandlats.

Byte av avtalsform hos Fortum, från Trygg till Aktiv vilket ger en potentiell besparing.

I och med Familjebostäders uppsägning av garaget förlorade föreningen intäkter. Enligt stämmobeslut 2012 fick styrelsen i uppdrag att utreda vad garaget skulle kunna användas till. Det har inte hunnits med. Tills vidare hyrs garaget ut på årsbasis som lager till "Mannes behöriga badrum"

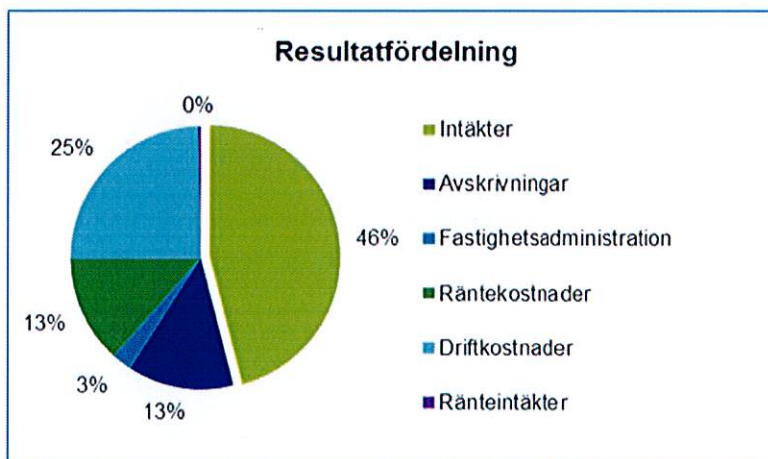
Föreningens resultat för år 2013 är - 994 Tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på - 1 405 Tkr. Förbättringen beror på att föreningen har under 2013 haft högre intäkter till följd av höjda årsavgifter från 1 januari

2013. Det beror också på att fjärrvärmekostnaden har varit lägre än beräknat.

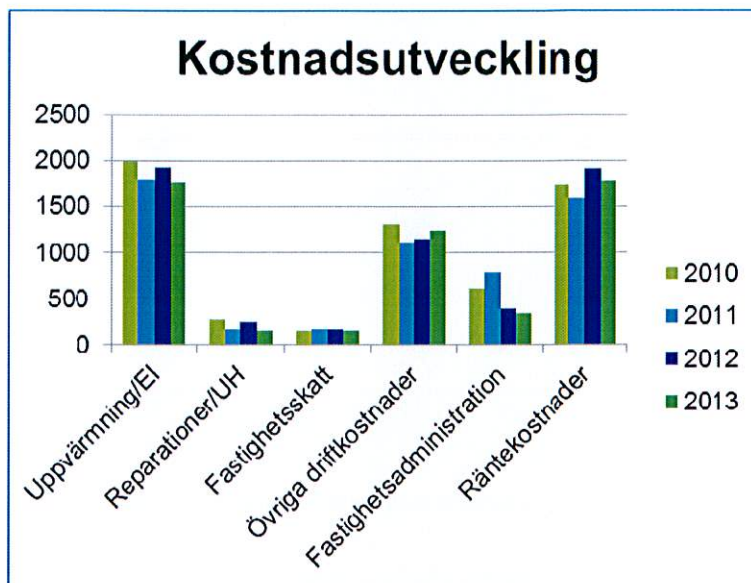
En annan anledning är att kostnaden för snöröjningen i år är 200000 kr lägre än föregående år.

Samt att föreningens räntekostnader har minskat med drygt 100 tkr på grund av att skulden har minskat efter löpande amorteringar men också för att räntenivån har sjunkit mot föregående års nivå.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.



MB TR
Ceg JE
SB



Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	627	677	779	829
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 938	10 812	108 12	10 779
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 917	15 989	15 989	15 989
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,24	2,90	3,50	3,28
Fastighetens belåningsgrad, % *	46	45	43	43

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 658 818
Årets förlust	-994 195
	-6 653 013
Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsätts	274 400
i ny räkning överföres	-6 927 413
	-6 653 013

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

MA TP
SB JE
Clg

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

MB TF JE
SB
Cly

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 599 893	5 309 837
Övriga rörelseintäkter	2	598 392	745 252
		<u>6 198 285</u>	<u>6 055 089</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 105 907	-3 272 351
Fastighetsförsäkring		-71 770	-61 476
Fastighetsenskatt / Fastighetsavgift		-153 670	-170 370
Fastighetsadministration	4	-345 732	-395 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 779 921	-1 719 761
		<u>-5 457 000</u>	<u>-5 618 987</u>
Rörelseresultat		741 285	436 102
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		54 719	77 565
Räntekostnader		-1 790 199	-1 918 387
		<u>-1 735 480</u>	<u>-1 840 822</u>
Resultat efter finansiella poster		-994 195	-1 404 720
Årets resultat		-994 195	-1 404 720

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	127 169 548	128 662 233
Inventarier, verktyg och installationer	6	280 779	354 222
Pågående ombyggnationer		245 998	122 372
		<u>127 696 325</u>	<u>129 138 827</u>
Summa anläggningstillgångar		127 696 325	129 138 827
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 828	-3 828
Aktuell skattefordran		11 759	0
Övriga fordringar		43	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	258 674	435 439
		<u>274 304</u>	<u>431 656</u>
Kassa och bank		3 428 572	3 208 568
Summa omsättningstillgångar		3 702 876	3 640 224
SUMMA TILLGÅNGAR		131 399 201	132 779 051

BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	80 890 106	80 890 106
Inbetalda upplåtelseavgifter	988 734	988 734
Yttre fond	754 122	200 572
	<u>82 632 962</u>	<u>82 079 412</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 658 818	-3 700 549
Årets resultat	-994 195	-1 404 720
	<u>-6 653 013</u>	<u>-5 105 269</u>
Summa eget kapital	<u>75 979 949</u>	<u>76 974 143</u>
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	54 194 408	54 649 224
Summa långfristiga skulder	<u>54 194 408</u>	<u>54 649 224</u>
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	339 021	50 776
Leverantörsskulder	241 955	297 359
Aktuell skatteskuld	0	14 381
Övriga skulder	35 265	29 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	608 603	764 032
Summa kortfristiga skulder	<u>1 224 844</u>	<u>1 155 684</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	131 399 201	132 779 051

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	54 700 000	54 700 000
	<u>54 700 000</u>	<u>54 700 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	741 285	436 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 779 921	1 719 761
Erhållen ränta mm	54 720	77 565
Erlagd ränta	-1 790 199	-1 918 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	785 727	315 041
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 656	134 495
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	165 008	40 819
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-55 404	229 973
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-163 681	3 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	723 994	724 060
Investeringsverksamheten		
Ombyggnationer slutförda under året	-213 793	-9 549 939
Pågående ombyggnationer	-123 626	8 734 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-337 419	-815 801
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	50 776
Amortering långfristiga lån	-166 571	-50 776
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-166 571	0
Förändring av likvida medel	220 004	-91 741
Likvida medel vid årets början	3 208 568	3 300 309
Likvida medel vid årets slut	3 428 572	3 208 568

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Inventarier	20 %
Installationer	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Förening har inte haft några anställda. Förutom styrelsearvodet om 128 109 kr (inkl soc avg) har inga löner eller andra ersättningar utbetalats.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	4 192 738	3 940 380
	Hyresintäkter bostäder	957 187	924 961
	Hyresintäkter lokaler	383 398	410 421
	Övriga hyresintäkter	66 569	34 075
		<u>5 599 892</u>	<u>5 309 837</u>

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Övriga fakturerade intäkter	598 392	745 252
		<u>598 392</u>	<u>745 252</u>

Övriga fakturerade kostnader avser vidarefakturerad fjärrvärmekostnad för 2013. Detta enligt köpeavtalet där det framgår att Familjebostäder ska betala 41 % av föreningens fjärrvärmekostnad. 23 % avseende värmen för grannfastigheten Simfågeln 1 och 18 % avseende Lärkfalken 1. Separationen har genomförts hösten 2013 varvid föreningen inte kommer att ha några fortsatta intäkter från grannfastigheterna.

Not 3	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel inkl yttreskötsel	180 446	145 038
	Städ	121 634	102 357
	Snöröjning	42 426	84 142
	Reparation och underhåll	155 656	249 020
	Ei	90 154	88 446
	Fjärrvärme	1 687 336	1 834 785
	Tomträttsavgäld	435 000	435 000
	Vatten	132 442	134 008
	Sophämtning	133 341	124 917
	Övriga driftkostnader	127 472	74 638
		<u>3 105 907</u>	<u>3 272 351</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Fastighetsadministration	2013	2012
	Arvode ekonomisk förvaltning	159 612	158 315
	Revision	26 508	25 204
	Styrelsearvoden inkl soc avg	128 108	123 810
	Konsultkostnader	2 224	12 680
	It-tjänster	1 336	47 522
	Kostnader för styrelse-, medlems- och årsmöten	1 995	7 726
	Serviceavgift brf organisation	6 505	6 463
	Bankkostnader och övriga administrativakostnader	19 444	13 309
		<u>345 732</u>	<u>395 029</u>
Not 5	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	132 936 878	123 386 939
	Årets anskaffning	<u>213 793</u>	<u>9 549 939</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 150 671	132 936 878
	Ingående avskrivningar	-4 274 645	-2 628 327
	Årets avskrivningar	<u>-1 706 478</u>	<u>-1 646 318</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 981 123	-4 274 645
	Utgående redovisat värde	<u>127 169 548</u>	<u>128 662 233</u>
	Redovisat värde byggnader	<u>127 169 548</u>	<u>128 662 233</u>
		127 169 548	128 662 233
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	91 467 000	81 387 000
	varav byggnader:	47 200 000	45 087 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>541 124</u>	<u>541 124</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 124	541 124
	Ingående avskrivningar	-186 902	-113 459
	Årets avskrivningar	<u>-73 443</u>	<u>-73 443</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-260 345	-186 902
	Utgående redovisat värde	<u>280 779</u>	<u>354 222</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	66 171	62 934
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	41 100	0
	Förutbetald tomträttsavgäld	108 750	108 750
	Upplupen intäkter, fjärrvärme och ränta	0	233 899
	Övriga förutbetalda kostnader	42 653	29 856
		<u>258 674</u>	<u>435 439</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 890 106	988 734	200 572	-3 700 549	-1 404 719
Resultatdisp. enl beslut av fög års föreningsstämma:				-1 958 269	1 404 719
Avsättn. till yttrefond			553 550		
Årets förlust					-994 195
Belopp vid årets utgång	80 890 106	988 734	754 122	-5 658 818	-994 195

Not 9 Långfristiga skulder

			2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 2 till 5 år			1 406 775	203 104
Amortering efter 5 år			52 787 633	54 446 120
			<u>54 194 408</u>	<u>54 649 224</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2014-10-13	2,67	53 888	14 372 679
SBAB	2014-10-09	4,16	0	14 425 000
SEB	2017-09-28	3,09	56 633	14 425 000
SEB	2020-06-28	3,44	228 500	11 310 750
Avgår kortfristig del				-339 021
			<u>339 021</u>	<u>54 194 408</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupen ränta lån	190 279	206 586
	Upplupen fjärrvärme	146 974	285 416
	Övriga upplupna kostnader	70 316	39 853
	Förutbetalda avgifter och hyror	201 034	232 177
		<hr/> 608 603	<hr/> 764 032

Stockholm 2014-03-18



Sara Brehmer



Magnus Briese



Tomas Färlin



Carina Lindberg



Janne Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2014.



Torbjörn Nordin
Godkänd revisor