

Årsredovisning för

Brf Klädstrecket 24

769614-4075

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klädstrecket 24 (org nr 769614-4075) får härmed avge årsredovisning för 2013 (verksamhetsår som kalenderår).

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning från den 22 maj 2013:

Ordinarie ledamöter

Michael Sundberg - ordförande

Anne Charlotte Nackstad - sekreterare

Elin Andersson - internrevisor

Henrik Lennermark - ekonomi

Tobias Nilsson - ekonomi (avgick i november pga flytt)

Moona Björklund - trivsel

Mikael Engström - information

Suppleanter

Magnus Larsson - hyresavtal

Solveig Eklöv - teknik/drift

Vid kommande föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Michael Sundberg, Mikael Engström, Elin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Valberedning

Sten Palmér

Marianne Söderström

Revisor

Auktoriserad revisor har varit Eva Stein på Allegretto Revision

Arvoden

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen

Föreningsfrågor

Föreningen har under året haft sin andra ordinarie stämma. Stämman hölls i Essinge församlingshem den 22 maj.

Om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Klädstrecket 24 i Stockholms kommun med adress Flottbrovägen 23-27, 112 64 Stockholm och Badstrandsvägen 20-26, 112 65 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder och i förekommande fall lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2006-05-10. Köp av den aktuella fastigheten genomfördes med tillträde 2011-01-31. Köpeskilling sattes till 131,5 mnkr och den totala förvärvskostnaden inklusive en dispositionsfond om 12,0 mnkr uppgick till drygt 146,7 mnkr.

Fastigheten

Tomtarealen uppgår till 4649 kvm. Marken är friköpt. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme, elektrisk kraft och bredband.

För fastigheten gäller stadsplaneplan 0180-800 fastställd 1931 samt KGL BREV9P283.

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med 3 våningar ovan mark samt suterräng/källarplan. Bägge husen uppfördes 1930 - 31.

Byggnaderna rymmer dels bostadslägenheter, dels lokaler. Fastigheten rymmer också parkeringsplatser, både på tomt och i garage.

Bostadslägenheterna uppgår till 74 st, varav 40 st 1 rum och kv/kök om totalt 1639 kvm och 34 st om 2 rum och kök om totalt 2483 kvm. Den totala bostadsytan är alltså 4123 kvm.

Byggnadernas lokaler består av 1 garage (f n v inhyses bilverkstad) om 263 kvm, 11 kontorslokaler om 1018 kvm, 3 lagerlokaler om 140 kvm. Därtill finns 12 förråd om totalt 212 kvm. Den totala lokalytan är alltså 1633 kvm.

Antalet parkeringsplatser uppgår till 19 stycken på tomt och 19 i garage.

Taxeringsvärde

Fastigheten är åsatt typkod 321-hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Satta taxeringsvärden per enhet är enligt förenklad fastighetstaxering FFT2010.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 82,776 mnkr varav byggnadsvärdet är 44,6 mnkr och markvärdet 38,176 mnkr. Taxeringsvärdets andel av det bokförda värdet uppgår till 62%. Andelen utgjorde 59% 2012 och ökningen är hänförlig till ökade taxeringsvärden men konstanta bokförda värden (förutom avskrivningar enligt plan). Fastigheten är inte omvärderad sedan köpet 2011.

Ekonomisk översikt

Årets resultat *efter* avskrivningar uppgår till ca -0,4 mnkr. Årets intäkter uppgår till ca 4,0 mnkr och årets kostnader till ca 4,4 mnkr.

2012 uppgick resultatet *efter* avskrivningar till ca -0,8 mnkr. Förbättringen från 2012 beror främst på minskade räntekostnader till följd av en kraftig amortering (se nedan) och ränteminskningar.

Av intäkterna utgör medlemsavgifter 52% och bostads- och lokalhyror 42%. Av kostnaderna utgör driften 43% och räntor 33%. 2012 utgjorde medlemsavgifter 46% av intäkterna och hyror 43%. Den ökade andelen medlemsavgifter beror på att hyresrätter omvandlats till bostadsrätter. 2012 utgjorde driften 41% av kostnaderna och räntor utgjorde 39%. Den minskade andelen räntor beror främst på den amortering föreningen gjort under året.

Föreningen har sedan bildandet varit äkta. Under året har styrelsen låtit en expert, skattejurist, se över de ekonomiska förhållandena för att även för 2013 fastställa att föreningen är äkta. En nivå med andel hyresintäkter på ca 42-43% och övriga fastställda förhållanden medför att föreningen enligt experten är äkta med marginal - det finns utrymme att öka hyresintäkterna och även i fortsättningen vara äkta.

Avskrivningarna uppgår till ca 0,3 mnkr.

Resultatet *före* avskrivningar uppgår därför till ca -0,1 mnkr.

Tillgångarna uppgår till ca 144 mnkr, varav mark ca 70 mnkr och byggnad ca 64 mnkr. Av övriga tillgångar är 8 mnkr placerade i räntefond, avsett att använda till förbättringsåtgärder, t ex omdragning av el och ommålning av trapphus. Ingen värdeförändring av mark och byggnad är upptagen annat än avskrivning av byggnadens värde med ca 0,3 mnkr.

Enligt stadgarnas §54 skall 0,3% av taxeringsvärdet varje år avsättas i en underhållsfond. Den utgör idag en andel av det egna kapitalet motsvarande ca 0,7 mnkr.

Skulderna uppgår till ca 44 mnkr, varav långfristiga skulder 42 mnkr. Det egna kapitalet uppgår netto till ca 100 mnkr, varav det ackumulerade resultatet efter avskrivningar för perioden 2011-2013 uppgår till ca -1,7 mnkr. Av detta utgör avskrivningar ca 1,0 mnkr. Det egna kapitalet har till följd av årets resultat minskat med 0,4 mnkr under 2013.

Styrelsen bedömer alltfjämt att föreningen utöver ovan angivna tillgångar dessutom har dolda tillgångar i form av ej omvandlade ytor, såsom evoinreddavindar (Badstrandsvägen), lokaler och hyresrätter. Hyresrätterna uppgår f nv till 8 stycken och den totala lokalytan uppgår till ca 40% av aktuell bostadsyta eller 28% av hela totala bostads- och lokalytan.

Fastighetsskatt

Som underlag för bedömning av skatt har skattesatsen 1% använts för lokaler. För bostäder har 1277 kr kalkylerats per lägenhet. Underlaget är från 2011.

Föreningens lån

Fastigheten är intecknad till 52 mnkr, som också var det ursprungliga lånebeloppet i samband med att föreningen köpte fastigheten 2011.

Föreningen har i syfte att dels förbättra resultatet, dels disponera inbetalade insatser under året (i januari 2013) amorterat 10 mnkr. F nv finns inga planer på ytterligare amorteringar.

Hos SHB/Stadshypotek fanns därför vid årsskiftet följande amorteringsfria lån, om totalt 42 mnkr:

Belopp 16 mnkr, bundet på tre månader till 2014-02-02 (2014-08-02), ränta 2,03% (mars)

Belopp 8 mnkr, bundet på två år till 2015-01-30

Belopp 18 mnkr, bundet på fem år till 2016-01-30, ränta 4,54%

Styrelsen avser att på nytt binda lånet på 8 mnkr på två år.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If.

Hyresgäster

Sedan ombildningen 2011 har några hyresrätter ombildats till bostadsrätter, dock inga under 2013. För närvarande återstår 8 hyresrätter.

Av de 15 lokalerna har under året i genomsnitt 12 varit uthyrda. 2 lokaler har bytt hyresgäst och en tredje har efter förhandling avhysts.

Styrelsen har beslutat att 2 av lokalerna ska användas av föreningen, en som mötes- och styrelselokal med förvaringsmöjligheter, en som gym/övernattningslokal eller liknande. Den förstnämnda har färdigställts under året och kunde börja nyttjas under inledningen av 2014. Lokalen står tillgänglig för interna möten, dvs f nv styrelsemöten och möten i trädgårdsgruppen.

Enligt förvaltningsberättelsen för 2011 har tidigare styrelse beslutat att de befintliga parkeringsplatserna i första hand skall beredas de boende i huset och föreningens hyresgäster. Det gäller både platser på tomt och i garage. Styrelsen beslutade därför 2012 om principer för uthyrning av parkeringsplatser. Det ska alltså inte vara möjligt att hyra parkeringsplats om man inte är medlem och/eller hyresgäst, inte heller i andra hand. Pris för parkeringsplats för medlem ska följa kostnaden för sk boendeparkering på Kungsholmen. För hyresgäster gäller ett ytterligare pålägg om 50%. En kö ska upprättas efter det att en översyn av fördelningen av parkeringsplatser gjorts. Under inledningen av 2014 har medlemmarna getts möjlighet att inge intresseanmälan och ett nytt hyresavtal för parkeringsplatser har tagits fram. Under årsmötet 2014 genomförs lottning av turordning för platser utifrån de intresseanmälningar som har kommit in.

Förvaltning

W.S.T. Fastighetsförvaltning AB (SaveTime ekonomikonsult) har varit engagerad som ekonomisk förvaltare. Den tekniska förvaltningen, inklusive städning och vinterunderhåll har Åkerlunds Fastighetsservice svarat för. Moona Björklund har anlåtats för städning och trädgårdsarbete, inkl gräsklippning, m.m. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna vilka bl a erbjuder juridiskt stöd.

Urval av viktigare händelser under året

- Skorstenar är tätade för de medlemmar som valt att göra det via det företag som föreningen förmedlat. Skorstenar är också tätade för hyresgästerna. Det finns givetvis fortsatt möjlighet att täta för de som ännu inte gjort det.
- På gården har en rabatt anlagts, en häck satts upp och med gemensam ansträngning har rabatter/busskage förnygrats kraftigt. Dessutom har muren målats. En grill har satts upp.
- Anslutning till kommunalt bredband har skett.
- Påbörjat projekteringen för renovering av trapphus och el.

Planerade åtgärder 2014

- Omdragning av el, beräknad investering ca 3 mnkr
- Målning av trapphus, beräknad investering ca 0,5 mnkr
- Trädgårdsgruppens åtgärder, inkl pergola, beräknade kostnader ca 0,25 mnkr
- Reparation av pelare m.m. i källaren och muren baksidan, beräknade kostnader ca 0,5 mnkr
- Installation av bredband, kostnader inom för omdragning av el

Ovanstående åtgärder kommer att betalas med de medel som finns i räntefonden. Styrelsen avser konsultera revisor för besked om vilka åtgärder som är att betrakta som investeringar och som därmed höjer värdet på fastigheten för att sedan skrivas av och vilka åtgärder som är att betrakta som kostnader för reparation och underhåll. Styrelsens preliminära bedömning framgår av listan ovan.

Ekonomisk plan

2011 antogs en flerårig ekonomisk plan för föreningen. När föreningen nu bedrivit verksamhet i tre år är det redan skäligen att se över planen - dels har föreningen nu hunnit skaffa sig en bild av de faktiska driftkostnaderna, dels har låne- och ränteläget ändrats kraftigt i relation till den ekonomiska planen. Styrelsen bilägger därför ett förslag till förändrad ekonomisk plan, vilken bör vara möjlig att revidera löpande.

Avgiften

2013 höjdes avgiften enligt den ekonomiska planen. Styrelsen har under 2013 beslutat att inte höja avgiften under 2014. Dessutom har styrelsen beslutat att hänskjuta beslut om avgiftshöjningar till årsmötet, med undantag av sådana som skäligen måste beslutas av styrelsen givet oförutsedda förhållanden. På styrelsens förslag beslutar alltså årsmötet 2014 om avgifter för 2015. Därmed kan föreningen i god tid kommunicera avgiften till befintliga och ev nya medlemmar.

Styrelsen föreslår att årsmötet beslutar att *inte* höja avgiften för 2015. Det betyder i så fall att avgiften är oförändrad såväl 2014 som 2015.

Inför 2016 kommer styrelsen att till årsmötet 2015 lämna förslag om ev förändringar av avgiften varpå årsmötet fattar beslut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 284 567
årets resultat	-418 582
Totalt	<u>-1 703 149</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>-1 703 149</u>
Summa	-1 703 149

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 072 397	1 936 593
Hysesintäkter, bostäder		481 297	464 362
Hysesintäkter, lokaler		1 224 107	1 321 584
Hysesintäkter, parkering		190 880	196 719
Övriga rörelseintäkter		25 135	72 576
		<u>3 993 816</u>	<u>3 991 834</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	1	-1 886 919	-1 772 456
Reparationer och underhåll		-409 956	-491 600
Fastighetsskatt		-177 300	-198 960
Administration	2	-174 760	-179 016
Övriga kostnader		-68 352	-34 212
Avskrivningar		-323 573	-323 573
Rörelseresultat		<u>952 956</u>	<u>992 017</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		92 504	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 488	164 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 471 530	-2 007 514
Resultat efter finansiella poster		<u>-418 582</u>	<u>-850 638</u>
Resultat före skatt		<u>-418 582</u>	<u>-850 638</u>
Årets resultat		<u>-418 582</u>	<u>-850 638</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	3		
Byggnader och mark		133 851 057	134 174 630
		<u>133 851 057</u>	<u>134 174 630</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>133 851 057</u>	<u>134 174 630</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		731 543	866 083
Övriga fordringar		4 359	25 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 766	55 739
		<u>794 668</u>	<u>946 978</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		8 000 000	-
<i>Kassa och bank</i>		1 304 894	19 342 337
Summa omsättningstillgångar		<u>10 099 562</u>	<u>20 289 315</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>143 950 619</u>	<u>154 463 945</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		98 884 811	98 884 811
Upplåtelseavgifter		2 862 007	2 862 007
		<u>101 746 818</u>	<u>101 746 818</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-433 929	-
Vinst eller förlust föregående år		-850 638	-433 929
Årets resultat		-418 582	-850 638
		<u>-1 703 149</u>	<u>-1 284 567</u>
Summa eget kapital		<u>100 043 669</u>	<u>100 462 251</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	42 000 000	52 000 000
		<u>42 000 000</u>	<u>52 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Deposition		92 658	92 658
Leverantörsskulder		152 284	149 801
Skatteskulder		422 644	266 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 239 364	1 492 809
		<u>1 906 950</u>	<u>2 001 694</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>143 950 619</u>	<u>154 463 945</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa	52 000 000	52 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa	-	-

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Vid respektive upplysning nedan anges vilket allmänt råd som tillämpats. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Noter

Not 1 Driftkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Uppvärmning	1 020 572	924 610
EI	118 235	117 687
Vatten o avlopp	71 208	63 960
Sophämtning	144 086	135 720
Städning	134 751	127 127
Fastighetsskötsel	148 897	199 031
Kabel-Tv, Bredband	65 295	66 692
Snöröjning	74 172	56 603
Fastighetsförsäkring	76 497	55 005
Förbrukningsmaterial, fastighet	12 295	-
Förbrukningsinventarier	20 911	26 021
	1 886 919	1 772 456

Not 2 Administrations kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Kontorsmaterial	227	-
Datakostnader	-	94
Övriga egna administrations kostnader	2 000	13 451
Revisionsarvode	11 875	14 969
Kameral förvaltning	116 656	116 224
Juridisk förvaltning	23 750	13 000
Konsultarvoden	9 128	10 251
Bankkostnader	5 053	4 924
Föreningsavgifter	4 789	4 753
Lokalhyra	1 282	1 350
	174 760	179 016

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 714 777	64 714 777
	<u>64 714 777</u>	<u>64 714 777</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-647 147	-323 574
-Årets avskrivning enligt plan	-323 573	-323 573
	<u>-970 720</u>	<u>-647 147</u>
Mark	70 107 000	70 107 000
Redovisat värde vid årets slut	133 851 057	134 174 630

Fastighetstaxering

Taxeringsvärde bostäder byggnad:	38 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde bostäder mark:	36 000 000	39 000 000
	<u>74 000 000</u>	<u>69 000 000</u>
Taxeringsvärde lokal byggnad	6 600 000	7 800 000
Taxeringsvärde lokal mark	2 176 000	1 995 000
	<u>8 776 000</u>	<u>9 795 000</u>
Totalt	82 776 000	78 795 000

Not 4 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	98 884 811	2 862 007	-	-433 929	-850 638
Disposition av fåregående års resultat			-	-850 638	850 638
Åretsresultat					-418 582
Belopp vid åretsutgång	98 884 811	2 862 007	-	-1 284 567	-418 582

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
SHB 770626	16 000 000	16 000 000
SHB 770627	8 000 000	18 000 000
SHB 770628	18 000 000	18 000 000
	<u>42 000 000</u>	<u>52 000 000</u>
Amortering	10 000 000	

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
	<u>52 000 000</u>	<u>52 000 000</u>

Underskrifter

Ort och datum

Michael Sundberg
Ordförande

Anne Charlotte Nackstad
Ledamot

Elin Andersson
Ledamot

Henrik Lennermark
Ledamot

Moona Björklund
Ledamot

Mikael Engström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Eva Stein
Auktoriserad revisor

