

716417-8597

Inkom Bolagsverket

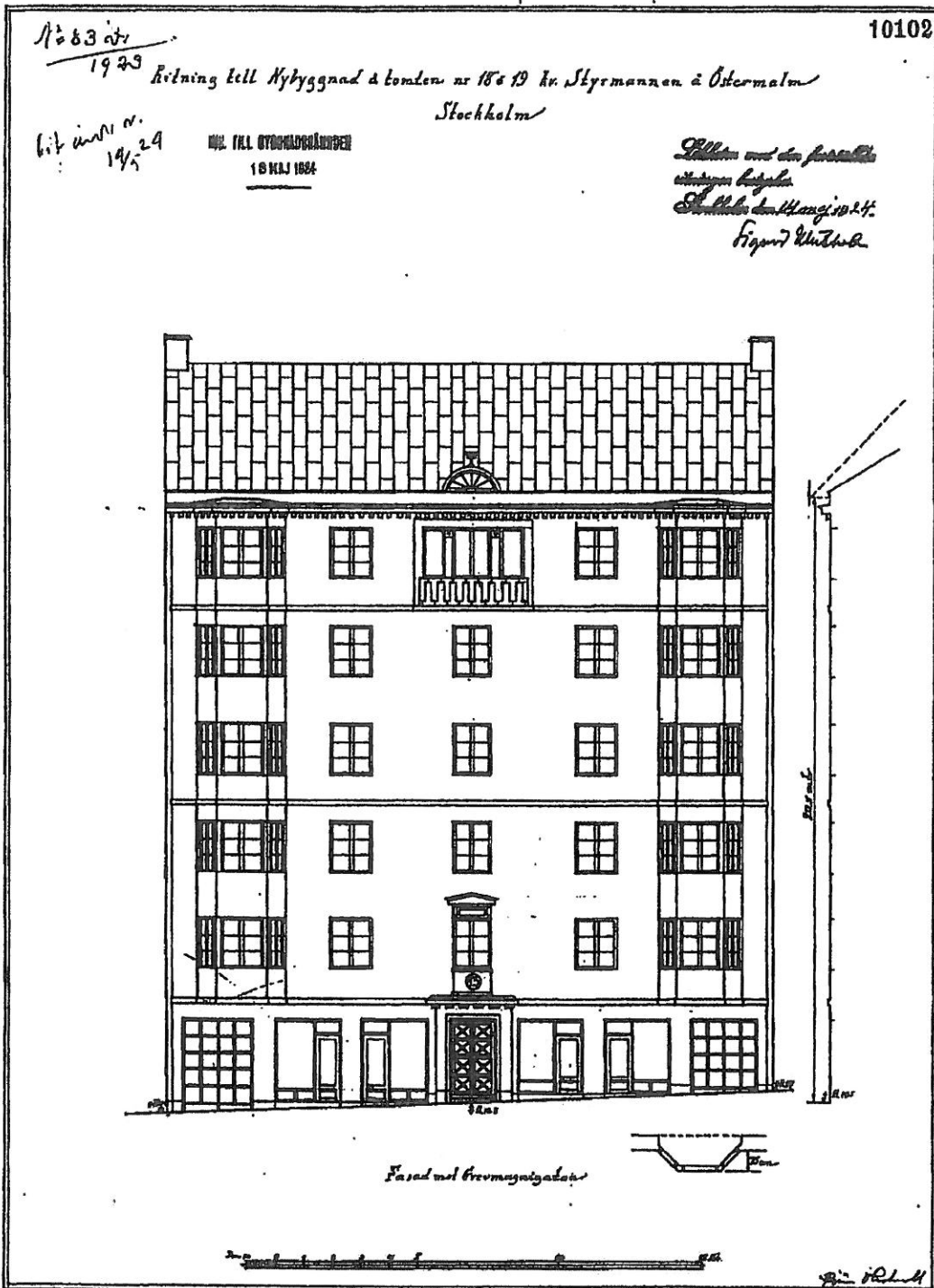
1 MED

2014-07-30

Års redovisning 2013

Styrmannen 18, Grev Magnigatan 13, 114 55 Stockholm

2014080102661



Årsredovisning 2013

DENA ÅR 2013

FASTSTÄLLES

PÅ OZVINKE

FÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

28 maj 2014

[Signature]
FREDRICH DÄRLIN

Bostadsrättsföreningen



Styrmannen 18, Grev Magnigatan 13, 114 55 Stockholm

Org no 716417-8597

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013

vid ordinarie föreningsstämma 28 maj 2014.

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 1982-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-06 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-01-14

Bakgrunds information om fastigheten

Fastigheten bebyggdes 1923-1924 och består av ett flerbostadshus med gatuhus i 6 våningar och gårdshus i 3 våningar. Fastighetens värde år är 1930. Arkitekt var Björn Hedwall

Fastigheten uppfördes av R F Björkmans Motor AB, Byggmästare Gumpel & Bengtsson, Max Gumpel (1890 – 1965) bebodde själv hela vånings plan 5.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Styrmannen 18 år 1993

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via If

Uppvärmningen är fjärrvärme

Byggnadens totalyta är enligt taxerings besked 2174 kvadratmeter, varav 1565 utgör lägenhetsyta och 609 utgör lokalyta

Lägenhets fördelning; 1 rok (2), 2 rok (6), 3 rok (1), 4 rok (8), 5 rok (1)

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet, 2 lokaler samt 18 garage platser med hyresrätt. Fastigheten har också en gemensamhetslokal i källaren

I lokalerna bedrivs Konst värdering och Ekonomikonsult med kontraktstider 2013-04-30 respektive 2011-06-30.

Löpande förvaltning 2013

Byte av administrativ förvaltare

Styrelsen hade under en längre tid, inte fått korrekta rapportunderlag eller haft tillgång till tillförlitlig leverantörens portal, noterat felaktigheter i skatte redovisningen, oklarheter i moms redovisningen, samt blivit varse att föreningens medels konto, som administrerades av förvaltaren inte var ett riktigt klientmedelskonto. Efter omfattande antal offerter, referenser och kredit upplysningar valdes nuvarande leverantör. Bytet är inte framgångsrikt då samtliga problem kvarstår. En planerad hyresfri månad har inte kunnat genomföras. Hyres höjningar för garage och lokaler har inte kunnat verkställas.

Styrelsens kontroll över kassa förvaltningen och nya rutiner

I samband med byte av administrativ förvaltare har styrelsen beslutat ta egen kontroll över kassan och utbetalningarna. Nya rutiner innebär att förvaltaren lägger in en av styrelsemedlem godkänd betalning hos banken, som tillställts via mail. Denna betalning godkänds därefter av annan styrelse medlem hos banken via Bank ID.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 6 st protokollförda styrelsemöten samt 6 - 8 arbets möten främst via email

Byte av teknisk förvaltare

Föreningen hade inte fått uppdrag utförda av den tekniska förvaltaren under en längre tid. Byte gjordes till samma leverantör som administrativa förvaltaren pga egen erfarenhet av fastighets förvaltning. Bytet är inte framgångsrikt utan problem kvarstår

Förändring av styrelsens verksamhets ledning

Önskemål om proaktiv övervakning, lättare insyn i rapport materialet och administrera förvaltarens sätt att utöva föreningens verksamhet, ledde till att man ville se över hela styrelsens styrning av föreningens verksamhet. För att lättare kunna få en överblick och rätta

fel, samt kunna se till att uppdragen verkligen verkställdes. Direkt insyn om skatter, moms och andra större kostnader kunde ifrågasättas och rättas till.

Som framgår av ovanstående har styrelsen inte uppnått dessa mål, utan blivit tvungen att ihop med revisorn under räkenskaps året använda tid för att rätta till förvaltaren i sin verksamhet och aktivt hjälpa till för att få rätt i faktureringen, Årsredovisningen och skatte deklARATIONEN.

Felaktig installation av ventilation

I lägenhet 1301 har ventilationen ombyggts i strid med skriftligt tillstånd från styrelsen, föreningens stadgar och BRF lagen. Nuvarande lösning är inte OVK godkänd. Det är oklart om lösningen påverkar andra lägenhets innehavare på plan 1. Ärendet har varit återkommande under samtliga styrelsemöten sedan april 2013, då styrelsen sett sig tvungen att anlita juridiskt biträde, skapat juridiska utgifter för föreningen, samt blockerat styrelsens arbete för att vidare utveckla föreningens intäkter och fastighet. Faktura för föreningens merkostnader har tillställts berörd lägenhetsinnehavare.

Moms redovisningen framåt

I samband med Garagetak/ innergårds renoveringen kommer en avsevärd moms fordran uppstå. Styrelsen skall under 2014 säkerställa att en optimal och tydlig moms redovisning införs för föreningen.

Föreningens ekonomiska status

Föreningen är skuldfri, samt innehar en ekonomisk buffert för 2 års verksamhets kostnader.

Planerade renoveringen 2014/2015 av Garage taket / Innergården är finansierad, Hyresuttaget för BRF innehavarna är balanserat i förhållande till planerade renoveringar. Avtalen med garage och lokal innehavarna skall ses över årligen och skall anpassas till hyres uttags nivåer i närområdet.

Per m2	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift	418	380	418	418	394
Hyrer	892	892	856	839	966
Lån	0	0	0	684	2 738
Elkostnad/kvm ttl	19	12	10	11	11
Värme kostnad ttl	119	127	103	131	92
Vatten kostnad ttl	9	7	7	8	7
Kapitalkostnader ttl	0	0	1	14	36

Större avvikelse poster i resultat räkningen

• Av veckling SBC	54.994
• Juridiskt biträde	88.782
• Extra ljud isol. av närliggande lägenheter till 1301 ca	40.000

Samtliga kostnader är resultatförda

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset, med till hörande tomtmark och för lokaler beskattas fastigheten med 1 % av lokalernas taxeringsvärde

Dispositionsförslag

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av för året gällande taxeringsvärde) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	231 360
ansamlad förlust före reservering i anspråktagande	-246 352
yttre fond	-131 496
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 488
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-146 488
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så: att i ny räkning överförs	-146 488

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

2014080102666

Byggnadens tekniska status

Utförda förbättringar och underhåll

Rörstammar	delvis 1995, övriga 2003
Nya Balkonger	2002, 2012 (gårdshuset)
Fjärrvärme anläggning	2007
Energi sparåtgärder	2009
Optofiber (oanvänd)	2010
Genomgång och åtgärder självdrag vent	2010
Renovering av rök och köks ventilation	2010

Kommande renoveringsbehov

Garagetaket/innergård	2014	Finansierat
Fönster renovering plan 4 & 5	2015	
Målning av innergårdstak	2014	
Nyckelsystem/skal säkerhet	2014	
Omläggningen av taket saknar dubbelfalsning av plåt och saknar undertaks papp, begränsat läckage är identifierat	2014	

Styrelsens utmaningar verksamhets året 2014

- Upphandla och igångsätta garage taks renoveringen
- Förvaltar frågan
- Identifiera och kostnads effektivt åtgärda lokala tak läckage
- Lösa ventilations frågan lägenhet 1301
- Genomföra optofiber lösningen med FTTH (fiber förbindelse och innehåll in i lägenheten) alternativt trådlöst
- Nytt skal skydd och nyckel system

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet	Comhem
Optofiber infrastruktur	Ingen
Optofiber innehåll	Ingen
Teknisk förvaltning	Lars Holm Fastighets AB (tom feb 2013 Stridbar)
Administrativ förvaltning	Lars Holm Fastighets AB (tom mars 2013 SBC)
Lägenhets företeckning	Lars Holm Fastighets AB (tom mars 2013 SBC)

Medlemmar och överlåtelser 2013

Antal medlems lägenheter i föreningen är 17 st

Mikael Liffners lägenhet har överlåtit till Maggie Papp Broman och Matthias Papp

Lena Grunds lägenhet har överlåtit till Fredrik Stockhaus

Ingrid Sahlströms lägenhet har överlåtit till Mathilde & Thomas Bekkevold

Eric Kinnanders lägenhet har överlåtit till Åke Lind

Överlåtelse- och pantsättnings avgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Styrelsens sammansättning och revisor

Peter Bonde	Ledamot
Catharina Öström	Ledamot
Mikael Ohm	Ledamot / sekreterare
Fredrich Dahlman	Ordförande
Bjarne Jansson	Suppleant
Bengt Gillman	Revisor

Styrelsen har haft 6st protokollförda styrelse möten samt 5-6 st arbetsmöten per mail

Valberedning

Catharina Öström (sammankallande), Bjarne Jansson

2014080102668

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Styrmanen 18, 716417-8597, får härmed avge årsredovisning för 2013. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Styrmanen 18 i Stockholm taxerad till 18 073 000 SEK. Föreningsstämman hålls den 28 maj 2014.

Styrelsen

Styrelsen har under 2013 bestått av följande personer:

Fredrich Dahlman	Ordförande
Peter Bonde	Ordinarie ledamot
Michael Ohm	Ordinarie ledamot
Katarina Öström	Ordinarie ledamot
Bengt Gillman	Intern revisor

Dispositionsförslag

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av för året gällande taxeringsvärde) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
årets resultat	231 360
ansamlad förlust före reservering i anspråktagande	-246 352
yttre fond	<u>-131 496</u>
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-146 488

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs

-146 488

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter			
Nettomsättning	1	1 285 852	1 258 811
		<u>1 285 852</u>	<u>1 258 811</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-876 095	-731 351
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-190 102	-190 102
		<u>-1 066 197</u>	<u>-921 453</u>
Rörelseresultat		219 655	337 358
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 704	9 567
		<u>11 704</u>	<u>9 567</u>
Årets resultat		231 360	346 926

Handwritten signatures and initials:

- AA
- PS
- WA
- W

2014080102670


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013	2012
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	11 282 856	11 472 959
Maskiner och inventarier	4	22 325	22 325
		<u>11 305 181</u>	<u>11 495 284</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa anläggningstillgångar		11 307 181	11 497 284
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		32 465	0
Skattefordringar		0	15 570
Förutbetalda kostnader	5	4 966	4 860
		<u>37 431</u>	<u>20 430</u>
Kassa och bank			
Bank		2 041 302	794 988
SBC Klientmedel			947 074
		<u>2 041 302</u>	<u>1 742 062</u>
Summa omsättningstillgångar		2 078 733	1 762 492
Summa tillgångar		13 385 915	13 259 776

2014080102671

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013	2012
EGET KAPITAL OCH SKULDER	6		
Inbetalda insatser		7 327 314	7 327 314
Upplåtelseavgifter		4 667 694	4 667 694
Fond för yttre underhåll	7	1 313 392	1 181 896
		<u>13 308 400</u>	<u>13 176 904</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-84 872	-593 278
Årets resultat		231 360	346 926
		<u>146 488</u>	<u>-246 352</u>
Summa eget kapital		13 161 912	12 930 552
Avsättningar			
Övriga fonder	8	13 539	13 539
		<u>13 539</u>	<u>13 539</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 360	94 271
Skatteskulder		203 264	4 455
Övriga kortfristiga skulder			63 291
Upplupna kostnader	9	-56 160	48 523
Förutbetalda avgifter och hyror			105 145
		<u>210 464</u>	<u>315 685</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		13 385 915	13 259 776
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Uttagna fastighetsinteckningar		4 200 000	4 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



2014080102672

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kronor om inget annat anges.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

Avskrivningar	2013	2012
Byggnader	1,50%	1,50%
Standardförbättringar	10,00%	10,00%
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Stambyte	2,50%	2,50%
Inventarier	20,00%	20,00%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fonder

Till fond för yttre underhåll har avsättning upptagits till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.



Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1

Årsavgifter och hyror	2013	2012
Avgifter bostadsrätter	613 972	554 708
Hyror bostäder	54 480	690 941
Hyror lokaler	147 000	0
Hyror garage	228 000	0
Hyror garage momspliktiga	242 400	0
Övriga rörelseintäkter	0	13 163
	1 285 852	1 258 812

Not 2

Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader		100 142
Teknisk förvaltning enligt avtal	29 216	
Övriga kostnader	29 088	
Förbrukningsmaterial	200	
Kontorsmaterial	59	
	58 563	100 142

Reparationer

Hiss		2 866
Fjärrvärme	29 426	
Fastighet	5 758	
	122 004	
	157 188	2 866

Taxebunda kostnader

El	41 467	26 143
Värme	258 883	276 313
Vatten och avlopp	19 153	15 539
Renhållning och städning	24 675	20 109
Sophantering	16 099	9 516
	360 277	347 620

Övriga driftskostnader

Kabel-TV		118 508
	14 582	
	14 582	118 508

Fastighetsskatt

	63 210	63 210
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Årsredovisning, delårsrapporter		99 004
Konflikt SBC	136	
Juridiskt arvode	54 994	
Kameralförvaltning	109 201	
Konsultarvoden	45 375	
Bankkostnader	9 281	
Övrig avdragsgill kostnad	1 685	
Representation, avdragsgill	900	
	702	
	222 274	99 004

[Handwritten signature]

2014080102674

Not 2, fortsättning

2013

2012

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar byggnader

46 116

46 116

Avskrivningar byggnadsinventarier

143 986

143 986

Summa

190 102

190 102

1 066 196

921 452

Not 3

Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början byggnad

13 559 319

13 559 319

Utgående anskaffningsvärde

13 559 319

13 559 319

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Ackumulerade avskrivningar vid årets början

-2 086 361

-1 896 258

Årets avskrivning enl plan

-190 102

-190 102

Utgående avskrivning enligt plan

-2 276 463

-2 086 361

Planenligt restvärde vid årets slut

11 282 856

11 472 959

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

4 665 540

4 666 540

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnader

18 073 000

15 298 000

Taxeringsvärde mark

25 759 000

21 566 000

43 832 000

36 864 000

Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Taxeringsvärde bostäder

39 237 631

33 000 000

Taxeringsvärde lokaler

4 594 369

3 864 000

43 832 000

36 864 000

Not 4

Maskiner och inventarier

Vid årets början maskiner och inventarier

28 994

28 994

28 994

28 994

Ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början

-6 669

-6 669

-6 669

-6 669

Redovisat restvärde vid årets slut

22 325

22 325

Not 5

Förutbetalda kostnader

Kabel-TV

4 966

4 860

Förutbetalda kostnader

4 966

4 860

2014080102675

Not 6

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Dispositioner av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Inbetalda uppsatser	7 327 314	0	0	7 327 314
Upplåtelseavgifter	4 667 694	0	0	4 667 694
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 313 392	131 496	0	1 181 896
Summa bundet eget kapital	13 308 400	131 496	0	13 176 904
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-377 848	-131 496	346 926	-593 278
Årets resultat	231 360	231 360	-346 926	346 926
Summa ansamlad förlust	-146 488	99 864	0	-246 352
Summa eget kapital	13 161 912	231 360	0	12 930 552

Not 7

	2013	2012
Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	1 181 896	1 071 304
Reservering enligt stadgar	131 496	110 592
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråkande enligt stadgar	0	0
lanspråkande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 313 392	1 181 896

Not 8

	2013	2012
Övriga fonder (underhållsfond balkonger)		
Vid årets början	13 539	13 539
Vid årets slut	13 539	13 539

Not 9

	2013	2012
Upplupna kostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	2 205	2 205
Städning entreprenad	1 701	1 701
El	4 000	4 000
Värme	32 000	32 000
Vatten	2 000	2 000
Sophämtning	0	0
Matthyror	1 987	1 987
Snöröjning	4 630	4 630
Bokslut	7 217	0
Vid årets slut	55 740	48 523

2014080102676

Underskrifter

Stockholm den 2/8 2014



Fredrich Dahlman
Ordförande



Peter Bonde
Ledamot

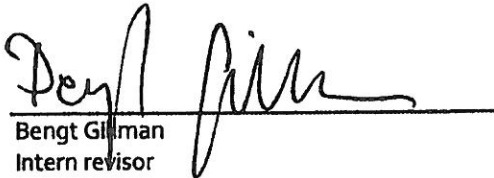


Michael Ohm
Ledamot



Katarina Öström
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 22/5 2014



Bengt Gillman
Intern revisor

2014080102677

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STYRMANNEN 18
Org. Nr 716417-8597

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

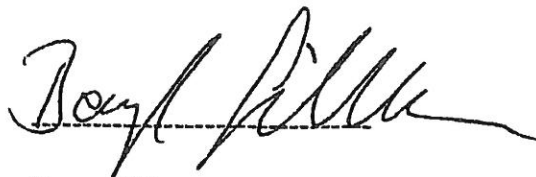
Jag tillstyrker

att de i styrelsens årsredovisning bilagda resultat- och balansräkningarna fastställs

att styrelsens förslag till resultat disposition godkänns och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2013

Stockholm 22 / 5 2014



Bengt Gillman

