

Brf Minnesgården
769615-8927

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Minnesgården, Stockholms stad med organisationsnummer 769615-8927 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2013. På stämman var medlemmar från 21 lägenheter representerade.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Minnesgården köpte den 30 juni 2008 fastigheten Nederland 21 i Stockholms stad av Stockholms hem för 195 MSEK. Fastigheten uppfördes 1983.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten, med beteckningen Nederland 21, består av ett flerbostadshus med adresser Högbergsgatan 39, Repslagargatan 21 – 27 och Noe Arksgränden 6.

Fastigheten består av 90 lägenheter, 7 lokaler, 7 förråd för uthyrning, 39 garageplatser samt tre platser för MC. Den totala lägenhets- och lokalytan är 8622 m², tomtarealen är 2433 m². Lägenheterna är fördelade enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>Lägenhetsstorlek</u>
32	2 rum och kök
43	3 rum och kök
15	4 rum och kök

Fem bostadsrätter har bytt ägare under året.

En hyresrätt har bytt hyresgäst under året.

Tre hyresrätter har sålts som bostadsrätter under året.

Av de 90 lägenheterna var 2013-12-31:

<u>Antal</u>	<u>Lägenhetstyp</u>
71	Bostadsrätter
19	Hyresrätter

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar i föreningen 97 st

Antalet medlemmar i föreningen som tillkommit under räkenskapsåret 12 st

Antalet medlemmar som lämnat föreningen under räkenskapsåret 7 st

Vid räkenskapsårets slut var antalet medlemmar i föreningen 102 st

Av de 14 lokaler och förråd som finns var samtliga uthyrda 2013-12-31.

Handwritten mark

Av föreningens 39 garageplatser för bil var samtliga uthyrda och av de tre platserna för MC var en uthyrd 2013-12-31.

För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen och tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavarna.

Föreningens styrande dokument

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2008-08-14

Föreningens ekonomiska plan är upprättad 2008-04-10

Verksamhetsberättelse för Brf Minnesgården 2013

Styrelsens sammansättning och sammankomster

Efter föreningsstämman 2013-04-17 konstituerade sig styrelsen enligt nedan.

Namn	Uppdrag	Anm.
Hans Willebrand	Ordförande	Ordinarie
Lena Bjursten	Vice ordförande samt drift	Ordinarie
Eva Ihre	Protokollförare	Ordinarie
Ulrica Ågren	Kassör	Ordinarie
Britt Marie Willebrand	Kommunikation	Ordinarie
Anders Bergh	Drift	Ordinarie
Greger Raneblad	Drift	Ordinarie
Anci Skiöld	Ansvarig för nycklar och lås	Suppleant
Maria Strand	Ansvarig för nycklar och lås	Suppleant
Eva Clarstedt	---	Suppleant
Lena Nyström	---	Suppleant

Firmatecknare har under året varit: Hans Willebrand och Lena Bjursten.

På årsstämman valdes Jörgen Schumacher till föreningens revisor och Per Nordlander till revisorssuppleant.

På årsstämman valdes Gun-Britt Gunnarsson (sammankallande) och Tarja Laaksonen till valberedningen. Tarja Laaksonen flyttade från fastigheten under hösten.

Under verksamhetsåret 2013 har styrelsen haft 16 protokollförda möten. Förutom dessa har ett antal ej protokollförda möten hållits där framför allt interna diskussioner har förts angående renovering av fönster och tak, men även med deltagare av entreprenörer. Ett informationsmöte har hållits till vilket föreningens samtliga boende var inbjudna. Representanter för fyra lägenheter var närvarande. Fyra nyhetsbrev har delats ut.

Viktiga händelser under verksamhetsåret

- En avgiftshöjning på 15 % har beslutats från och med 2014-01-01
- En amortering av föreningens lån på 2 222 857 MSEK har gjorts
- Två nya platser för MC har inrättats i garaget

- Beslut har tagits om renovering av samtliga fönster i fastigheten
- Beslut har tagits om att installera ett modernt inpasseringssystem
- En underhållsplan har tagits fram
- Översyn och reparation av gamla skador på taket har gjorts
- Upprustning har gjorts av sanitär- och köksdelen i gårdslokalen
- Byte av besiktningsföretag för hissar
- Hemsidan har överförs till nytt verktyg för att underlätta underhåll och uppdatering
- Montering av galler för fönster efter inbrott i hyreslokal
- Omförhandling av kontrakt med en lokalhyresgäst
- En av lokalhyresgästerna slutade att betala hyran i augusti 2013, varför styrelsen har ansökt om att försätta lokalhyresgästen i konkurs
- En OVK-besiktning har utförts

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Omsättning (tkr)	5 013	4 571	3 914	3 611	3 549
Resultat efter fin poster (tkr)	-238	-733	-1 369	- 1 135	- 2 342
Balansomslutning (tkr)	205 851	200 181	199 750	203 049	201 374
Soliditet (%)	85	84	83	80	80
Likviditet	7.55	2.07	0.92	4.62	1.99
Belåningsgrad (%)	15	16	17	20	20

Med **balansomslutning** menas summan på tillgångssidan i föreningens balansräkning.

Med **soliditet** menas hur stor andel av tillgångarna som utgörs av eget kapital, det vill säga hur förmögen föreningen är.

Med **likviditet** menas föreningens möjlighet att betala sina skulder i tid är. God likviditet = 1.0 eller större.

Med **belåningsgrad** menas hur stor del av fastighetens värde som är belånad

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Ansamlad förlust	- 8 054 073
Årets förlust	- <u>238 088</u>
Totalt resultat att disponera	- 8 292 161

Styrelsen föreslår att resultatet (- 8 292 161 kr) överförs i ny räkning till balanserat resultat.

Årets resultat medför att ingen avsättning till fonden för yttre underhåll görs.

70

Brf Minnesgården

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 013 419	4 571 243
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 991 239	-2 863 472
Planerat underhåll		-102 031	-100 684
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-226 260	-203 041
Avskrivningar	Not 3	-1 091 685	-1 091 685
Summa fastighetskostnader		<u>-4 411 215</u>	<u>-4 258 882</u>
Rörelseresultat		602 204	312 361
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	103 983	7 240
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-944 276</u>	<u>-1 053 025</u>
Summa finansiella poster		<u>-840 293</u>	<u>-1 045 785</u>
Årets resultat		-238 088	-733 425

p

Brf Minnesgården**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

98 056 276

99 147 961

Mark och markanläggningar

Not 7

98 368 241

98 368 241

196 424 517197 516 202

Summa anläggningstillgångar

196 424 517197 516 202**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

107 828

0

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 589 912

1 245 370

Placeringskonto HSB Stockholm

2 562 692

1 211 419

Övriga fordringar

Not 8

90 728

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

75 106

68 492

9 426 2662 525 281

Kassa och bank

Not 10

3

139 632

Summa omsättningstillgångar

9 426 2692 664 913**Summa tillgångar****205 850 786****200 181 115**

7

Brf Minnesgården**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

174 878 078

169 228 423

Upplåtelseavgifter

7 528 635

5 008 290

Underhållsfond

1 102 752

1 102 752

183 509 465175 339 465*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-8 054 073

-7 320 648

Årets resultat

-238 088

-733 425

-8 292 161-8 054 073

Summa eget kapital

175 217 304167 285 392**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 12

29 385 715

31 608 572

Leverantörsskulder

197 856

188 418

Skatteskulder

52 712

6 302

Övriga skulder

Not 13

276 504

270 626

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

720 695

821 805

Summa skulder

30 633 48232 895 723**Summa eget kapital och skulder****205 850 786****200 181 115****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

60 621 150

60 621 150

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga**✓*

Brf Minnesgården

	2013-01-01	2012-01-01
Kassaflödesanalys	2013-12-31	2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-238 088	-733 425
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 091 685	1 091 685
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>853 597</u>	<u>358 260</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-205 170	-263 931
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-39 383	264 243
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>609 043</u>	<u>358 573</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 222 857	-1 575 379
Inbetalda insatser	8 170 000	2 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>5 947 143</u>	<u>1 124 621</u>
Årets kassaflöde	6 556 186	1 483 194
Likvida medel vid årets början	2 596 422	1 113 228
Likvida medel vid årets slut	9 152 607	2 596 422

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Brf Minnesgården

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan med 1% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-50 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden styrelse	90 000	34 000
Löner och andra ersättningar	6 956	0
Sociala kostnader	29 238	8 138
Utbildning	0	4 750
	<u>126 195</u>	<u>46 888</u>
Totalt	<u>126 195</u>	<u>46 888</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Minnesgården

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 502 913	1 451 385
Hyror	3 443 080	3 325 012
El, enhetsmätning	0	9 602
Övriga intäkter	76 678	167 501
Bruttoomsättning	<u>5 022 671</u>	<u>4 953 500</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 864	-382 257
Hyresförluster	-388	0
	5 013 419	4 571 243
Not 2 Drift		
Personalkostnader	126 195	46 888
Fastighetskötsel och lokalvård	266 680	264 665
Reparationer	595 584	496 852
El	365 710	420 021
Uppvärmning	758 388	797 277
Vatten	150 444	157 064
Sophämtning	73 986	86 796
Fastighetsförsäkring	69 032	54 401
Kabel-TV	24 076	23 980
Övriga avgifter	37 305	30 158
Förvaltningsarvoden	347 132	255 377
Övriga driftskostnader	176 706	229 995
	<u>2 991 239</u>	<u>2 863 472</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	1 027 755	1 027 755
Om- och tillbyggnad	63 930	63 930
	<u>1 091 685</u>	<u>1 091 685</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 647	3 335
Ränteintäkter HSB placeringskonto	51 273	1 794
Ränteintäkter skattekonto	1 247	156
Ränteintäkter HSB specialinlåning	47 813	0
Övriga ränteintäkter	3	1 955
	<u>103 983</u>	<u>7 240</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	944 276	1 050 636
Övriga räntekostnader	0	2 389
	<u>944 276</u>	<u>1 053 025</u>

Brf Minnesgården

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	103 259 381	103 259 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 259 381	103 259 381
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 111 420	-3 019 735
Årets avskrivningar	-1 091 685	-1 091 685
Utgående avskrivningar	-5 203 105	-4 111 420
Bokfört värde	98 056 276	99 147 961
Taxeringsvärde		
Byggnader	77 800 000	72 600 000
Mark	80 936 000	80 422 000
	158 736 000	153 022 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	98 368 241	98 368 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 368 241	98 368 241
Bokfört värde	98 368 241	98 368 241
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	57	0
Övriga fordringar	90 671	0
	90 728	0
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bredband	9 084	9 084
Förvaltningsarvode	31 189	30 676
Fastighetsförsäkring	26 339	22 716
Kabel-TV	6 018	6 016
Städ	2 476	0
	75 106	68 492
Not 10 Kassa och bank		
Swedbank	3	139 632
	3	139 632

M

Brf Minnesgården

Noter

2013-12-31 2012-12-31

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	169 228 423	5 008 290	1 102 752	-7 320 648	-733 425
Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	-733 425	733 425
Försäljning lägenheter	5 649 655	2 520 345	0	0	0
Årets resultat					-238 088
Belopp vid årets slut	174 878 078	7 528 635	1 102 752	-8 054 073	-238 088

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2757780149	3,33%	2016-06-27	15 000 000	0
Swedbank hypotek	2853011316	2,78%	Rörligt	4 385 715	0
Swedbank hypotek	2853011332	2,99%	2017-09-25	10 000 000	0
				29 385 715	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 385 715

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 29 385 715

Not 13 Övriga skulder

Depositioner	209 625	209 625
Moms	64 879	59 001
Övriga kortfristiga skulder	2 000	2 000
	276 504	270 626

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	131 404	126 948
Förutbetalda hyror och avgifter	383 156	336 914
Revision	10 051	10 000
Städ	12 894	14 098
El	37 142	32 337
Värme	106 304	119 101
Vatten	6 280	7 957
Snörenhållning	0	80 812
Juristarvode	0	20 950
Löpande underhåll	33 464	33 880
Övrigt	0	38 808
	720 695	821 805

2


Brf Minnesgården

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Stockholm, den 7 mars 2014


Hans Willebrand
Britt-Marie Willebrand
Eva Ihre
Greger Ranéblad
Anders Bergh
Lena Bjursten
Ulrica Jenneflod Agren

Min revisionsberättelse har 10/3 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minnesgården

Org.nr 769 615 - 8927

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minnesgården för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Minnesgården för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 mars 2014



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor