

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nummerhästen Gärdet

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

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 1999-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 1999-05-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nummerhästen 8	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

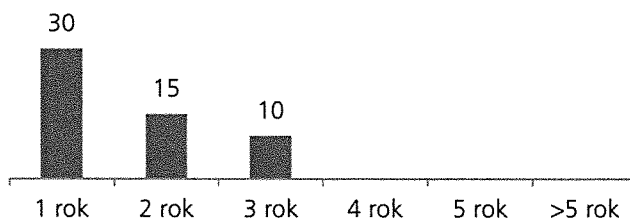
Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 761 m², varav 2 610 m² utgör lägenhetsyta och 151 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Café	70 m ²	2016-05-31
Fotograf	81 m ²	2017-09-30

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationsarbeten	2013	Godkänd OVK-besiktning
Fönstermålning	2012	
Renovering balkonger	2011	
Omläggning av tak	2008 - 2009	
Rörstambyte	2007 - 2008	
Elstambyte	2004 - 2005	
Ventilation	2004 - 2006	Godkänd OVK-besiktning
Öppna spisar	2004 - 2006	Godkända för eldning
Nyinstallation hiss	2004	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsförvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel, snöröjning	Två Smälänningar AB
Taxskottning	P&B plåtslagare

Medlemmar

Medlemslägenheter: 53 st.

Överlåtelse under året: 10 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Birgitta Eva-Catharina Rydegran	Ledamot
Anne Viveka Dahlfors Alm	Ledamot
Simon Gunnar Persson	Ledamot
Karl Åke Nilsson	Ledamot
Helene Cecilia Nyman	Ledamot

Martin Axel Fraggstedt Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Olsson Ordinarie Extern Stromson Revisionsbyrå

Valberedning

Sofia Norrlinder Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Det mest omfattande arbetet under året har varit åtgärder för att få ordning på fastighetens ventilation. Detta har inneburit en total genomgång av ventilationen inklusive nya tilluftsdon, kontroll och åtgärder av frånluftskanaler, nya fläktar, samt återställande av felaktiga ventilationsinstallationer i vissa lägenheter. Detta resulterade slutligen i en godkänd OVK-besiktning i december.

Ett annat större arbete har varit iordningställande och uthyrning av en av hyreslokalerna i föreningen. Föreningen har gjort vissa nödvändiga investeringar i att återställa och renovera lokalen som sedan sommaren är uthyrd.

Under året har även erbjudande om att installera säkerhetsdörrar gått ut till samtliga bostadsrättsinnehavare, och föreningen har bekostat byte till säkerhetsdörrar i föreningens hyresrätter.

Dränering har genomförts vid fasaden mot Rindögatan.

Fastighetens undercentral för fjärrvärme har genomgått och justerats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningen planerar att avyttra ytterligare en hyresrätt i maj 2014

Föreningens ekonomi

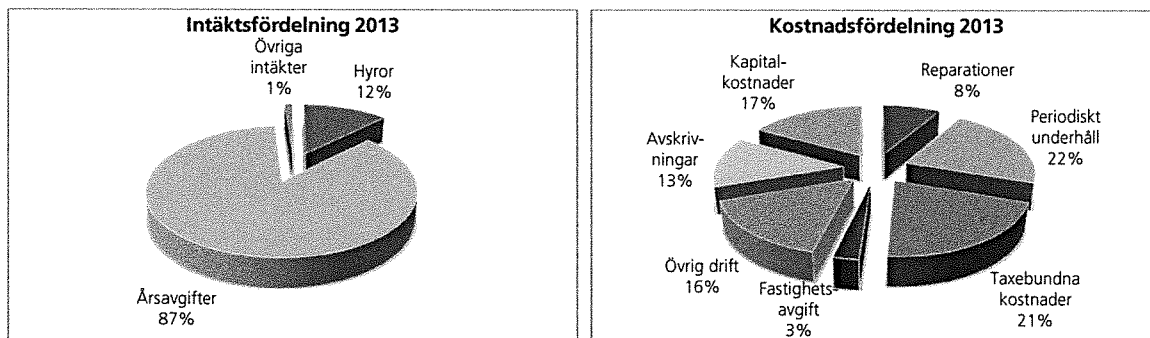
2013 avslutar en flerårsperiod med stora investeringar. Årets resultat präglas av ett antal extraordinära kostnader varav ventilationsarbeten är den största på ca 800 tkr. Utöver detta har investeringar i hyreslokalen på ca 250 tkr gjorts under året. Säkerhetsdörrar till hyreslägenheter belastar resultatet med ca 50 tkr.

En av föreningens hyresrätter (1 rok) såldes under våren. Detta har bland annat finansierat föreningens ventilationsarbeten men har också möjliggjort en amortering på 1 Mkr av föreningens lån.

Inga större investeringar förutses under 2014.

Intäkterna har ökat sedan andra hälften av 2013 pga uthyrning av föreningens andra hyreslokal.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 610 m² bostäder och 151 m² lokaler.

h g

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	727	722	722
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 057	2 183	2 366	2 441
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 258	7 727	7 727	7 325
Elkostnad/m ² totalyta	29	23	27	28
Värmekostnad/m ² totalyta	181	175	157	166
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	207	250	205	110

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 244 749
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-8 846 449
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 468
summa ansamlad förlust	-10 277 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

688 925

att i ny räkning överförs

-9 588 741

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	2 096 681	2 140 872
Övriga rörelseintäkter		25 199	13 981
		2 121 881	2 154 853
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-206 480	-238 987
Reparationer		-284 324	-79 180
Periodiskt underhåll		-736 625	-320 624
Taxebundna kostnader		-700 866	-648 001
Övriga driftskostnader		-42 465	-43 431
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-90 110	-96 385
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-280 076	-260 334
Personalkostnader		-5 511	0
Avskrivningar		-452 749	-452 749
		-2 799 206	-2 139 691
RÖRELSERESULTAT		-677 325	15 162
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 956	1 055
Räntekostnader		-570 380	-691 326
		-567 424	-690 271
ÅRETS RESULTAT		-1 244 749	-675 109

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	50 043 576	50 496 325
	<u>50 043 576</u>	<u>50 496 325</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	50 043 576	50 496 325
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3	0
Övriga fordringar	100 008	96 596
Förutbetalda kostnader Not 4	16 708	13 370
	<u>116 719</u>	<u>109 966</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 5		
Kortfristiga placeringar	435 028	435 028
	<u>435 028</u>	<u>435 028</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	293	293
SBC klientmedel i SHB	1 196 030	953 964
	<u>1 196 323</u>	<u>954 257</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 748 070	1 499 251
SUMMA TILLGÅNGAR	51 791 645	51 995 576

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		27 974 855	27 572 946
Upplåtelseavgifter		14 445 955	12 772 864
Fond för yttre underhåll	Not 7	844 629	978 786
		<u>43 265 439</u>	<u>41 324 596</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 032 918	-8 491 965
Årets resultat		-1 244 749	-675 109
		<u>-10 277 667</u>	<u>-9 167 075</u>
SUMMA EGET KAPITAL		32 987 772	32 157 522
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 240 000	19 240 000
		<u>18 240 000</u>	<u>19 240 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		92 579	74 131
Skatteskulder		186 495	189 305
Upplupna kostnader	Not 9	161 166	158 307
Förutbetalda avgifter och hyror		123 634	176 311
		<u>563 873</u>	<u>598 054</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		51 791 645	51 995 576
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	26 000 000	26 000 000
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 tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	3,33%	3,33%
Stambyte	2,00%	2,00%
Tak	3,33%	3,33%
Balkonger	2,00%	2,00%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 834 544	1 811 237
Hysesintäkter	262 137	329 635
	2 096 681	2 140 872

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	37 176
Fastighetsskötsel beställning	14 992	30 461
Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 176	0
Fastighetsskötsel gård beställ	5 397	0
Snöröjning/sandning	14 845	29 511
Städning entreprenad	57 000	56 772
Städning enligt beställning	275	0
Mattvätt/Hyrmattor	15 639	15 278
Sotning	7 960	2 863
OVK Obl. Ventilationskontroll	39 569	18 563
Hissbesiktning	3 592	2 343
Gård	2 300	4 750
Serviceavtal	5 612	5 612
Förbrukningsmateriel	88	145
Störningsjour och larm	2 035	0
Brandskydd	0	35 513
	206 480	238 987

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 675	0
Hyseslägenheter	0	7 838
Lokaler	33 164	3 456
Gemensamma utrymmen	78 388	0
Tvättstuga	4 320	11 785
Entré/trapphus	9 375	0
Lås	2 800	0
VVS	13 585	9 594
Ventilation	78 347	1 744
Hiss	7 720	39 920
Tak	0	2 575
Fönster	23 391	1 743
Balkonger/altaner	0	525
Mark/gård/utemiljö	10 650	0
Skador/klotter/skadegörelse	20 909	0
	284 324	79 180
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	47 700	0
Ventilation	688 925	0
Fönster	0	320 624
	736 625	320 624
Taxebundna kostnader		
El	80 531	64 781
Värme	500 865	482 456
Vatten	56 841	54 719
Sophämtning/renhållning	47 816	46 045
Grovsopor	14 813	0
	700 866	648 001
Övriga driftskostnader		
Försäkring	28 209	29 131
Kabel-TV	14 256	14 300
	42 465	43 431
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 110	96 385
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 885	1 875
Juridiska åtgärder	0	1 375
Inkassering avgift/hyra	2 400	0
Hysesförluster	0	1
Revisionsarvode extern revisor	15 328	15 866
Föreningskostnader	510	985
Styrelseomkostnader	5 200	0
Förvaltningsarvode	184 610	177 457
Förvaltningsarvoden övriga	0	53 065
Administration	3 041	4 190
Korttidsinventarier	4 000	0
Konsultarvode	57 582	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	280 076	260 334

Not 2 fortsättning	2013	2012
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 000	0
Sociala kostnader	511	0
	<u>5 511</u>	<u>0</u>
Avskrivningar		
Byggnad	111 619	111 619
Förbättringar	341 131	341 131
	<u>452 749</u>	<u>452 749</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 799 206	2 139 691
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52 933 516	50 396 716
Nyanskaffningar	0	2 536 800
Utgående anskaffningsvärde	<u>52 933 516</u>	<u>52 933 516</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 437 191	-1 984 442
Årets avskrivningar enligt plan	-452 749	-452 749
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-2 889 940</u>	<u>-2 437 191</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	50 043 576	50 496 325
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 353 439	15 353 439
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 107 000	21 626 000
Taxeringsvärde mark	36 049 000	30 905 000
	<u>62 156 000</u>	<u>52 531 000</u>
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	59 800 000	50 400 000
Lokaler	2 356 000	2 131 000
	<u>62 156 000</u>	<u>52 531 000</u>
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 144	9 808
Kabel-TV	3 564	3 562
	<u>16 708</u>	<u>13 370</u>

Not 5	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-12-31	Verkligt värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Luxfond	435 028	435 028	483 809	435 028
		435 028	483 809	435 028

Not 6	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 974 855	0	401 909	27 572 946
Upplåtelseavgifter	14 445 955	0	1 673 091	12 772 864
Fond för yttre underhåll	844 629	186 468	-320 625	978 786
Summa bundet eget kapital	43 265 439	186 468	1 754 375	41 324 596
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-9 032 918	-186 468	-354 485	-8 491 965
Årets resultat	-1 244 749	-1 244 749	675 109	-675 109
Summa ansamlad förlust	-10 277 667	-1 431 217	320 624	-9 167 075
Summa eget kapital	32 987 772	-1 244 749	2 074 999	32 157 522

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	978 786	821 193
Reservering enligt stadgar	186 468	157 593
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-320 625	0
Vid årets slut	844 629	978 786

Not 8	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Stadshypotek AB	2,422 %	4 866 000	4 866 000	2014-10-30
Stadshypotek AB	2,810 %	5 567 000	5 567 000	2015-10-30
Stadshypotek AB	3,890 %	5 567 000	5 567 000	2014-06-01
Stadshypotek AB	3,030 %	2 240 000	2 240 000	2016-10-30
Stadshypotek AB	2,750 %	0	1 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		18 240 000	19 240 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		18 240 000	19 240 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 240 000 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER


	2013-12-31	2012-12-31
Fastskötsel entreprenad	0	956
El	6 230	6 106
Värme	69 018	83 125
Vatten	0	3 749
Extern revisor	15 000	15 000
Ränta	48 356	45 146
Snöröjning	0	4 225
Fastskötsel enligt beställning	1 779	0
Ventilation	18 697	0
Hiss	2 085	0
	161 165	158 307


STOCKHOLM den 7 14 2014


Anne Viveka Dahlfors Alm
Ledamot

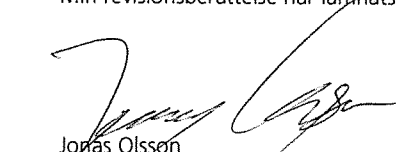

Karl Åke Nilsson
Ledamot


Helene Cecilia Nyman
Ledamot


Simon Gunnar Persson
Ledamot


Birgitta Eva-Catharina Rydegran
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 14 - 2014


Jonas Olsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nummerhästen Gärdet

Org.nr. 769604-2337

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Nummerhästen Gärdet 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 Brf Nummerhästen Gärdet 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

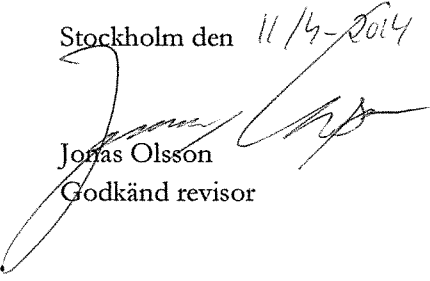
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 11/4-2014


Jonas Olsson
Godkänd revisor

Strömsson