

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Daggen 2

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 1984-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 1984-06-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| DAGGEN 2 | 1985 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

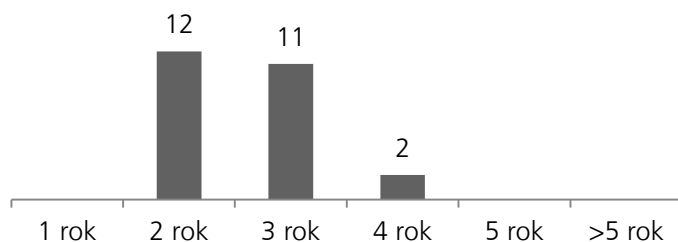
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 691 m², varav 1 691 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Bastu | |
| Gemensam takterrass | Iordningställd under 2009 |
| Övernattningsrum | Inrett under 2012 |

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|----------------------------------|
| Installation av ny hiss | 2013 | |
| Byte av termostater och ventiler i alla element. Injustering av värmesystem | 2012 | |
| Uppgradering av undercentral för värme | 2010 | |
| Renovering av trapphus | 2007 | |
| Renovering källare | 2006 | |
| Omputsning av fasad | 2005 | |
| Renovering av balkonger | 2005 | |
| Elstambyte | 2002 - 2003 | |
| Rörstambyte | 1996 | |
| Renovering av piskbalkong | | Omgjord till gemensam takterrass |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Underhåll av burspråk | 2014 | Tätning av sprickor |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | Föreningen |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Medlemmar

Medlemslägenheter: 23 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Styrelsen

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Hans Ola Lundström | Ordförande |
| Eva Kristina Sjöblom | Sekreterare |
| Robert Sandberg | Kassör |
| Anna Elisabeth Wigforss | Ledamot |
| Elin Katerina Koutsoubakis Ahlm | Ledamot |

Hans Olof Jacobson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pia Andersson Ordinarie Extern Borevision i Sverige AB

Valberedning

Marie Hauge
Caroline Ekehult

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Det stora projektet under 2013 var installationen av fastighetens nya hiss, som utfördes av ManKan Hiss AB under mars-april och besiktigades och justerades under hösten. Under sommaren påbörjades ommålning av fönsterkarmar på utsatta partier, vilket ska slutföras under våren 2014. Styrelsen lät i september en konsult från SBC utföra en fastighetsbesiktning, vilken gav ett gott underlag för framtida reparationer och underhåll. På grund av vår tidigare hyresgäst Carl-Eric Grönholms bortgång i september, beslöt styrelsen att sälja denna lägenhet vilket gjordes i december.

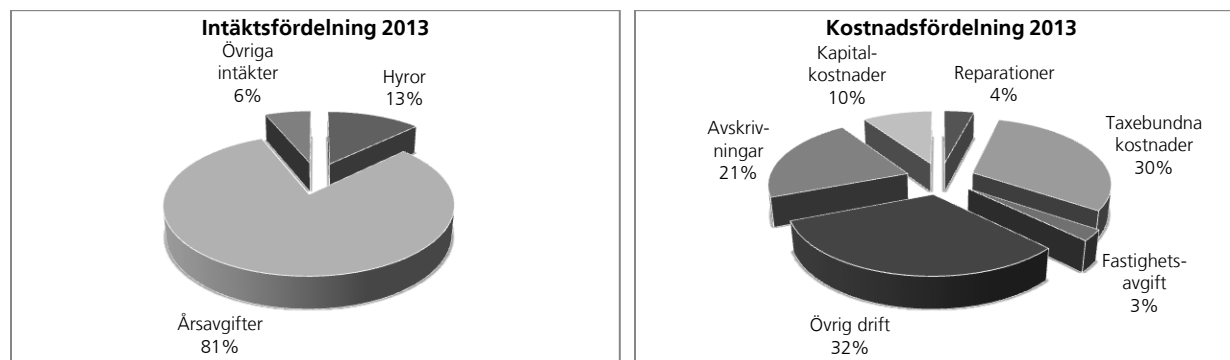
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen planerar att upphandla en renovering av fastighetens burspråk, vilka på flera ställen har fått sprickor de senaste åren.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-07-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 691 m² bostäder.

| Nyckeltal | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 486 | 468 | 451 | 452 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 844 | 909 | 892 | 827 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 2 083 | 1 891 | 1 891 | 2 144 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 19 | 20 | 21 | 18 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 157 | 151 | 146 | 168 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 14 | 16 | 18 | 18 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 63 | 58 | 60 | 49 |

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|-----------------|
| årets resultat | -179 945 |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -172 927 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -12 253 |
| summa ansamlad förlust | -365 125 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-365 125**

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 | 877 652 | 858 800 |
| Övriga rörelseintäkter | | 58 547 | 136 175 |
| | | 936 199 | 994 975 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -59 402 | -55 443 |
| Reparationer | | -46 361 | -39 328 |
| Periodiskt underhåll | | 0 | -41 298 |
| Taxebundna kostnader | | -339 507 | -347 115 |
| Övriga driftskostnader | | -146 456 | -141 955 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -30 250 | -37 995 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -102 133 | -89 214 |
| Personalkostnader | | -48 210 | -62 385 |
| Avskrivningar | | -238 055 | -206 432 |
| | | -1 010 374 | -1 021 164 |
| RÖRELSERESULTAT | | -74 176 | -26 189 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 651 | 702 |
| Räntekostnader | | -106 420 | -100 166 |
| | | -105 769 | -99 464 |
| ÅRETS RESULTAT | | -179 945 | -125 653 |

| BALANSRÄKNING | 2013-12-31 | 2012-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 7 644 343 | 7 227 496 |
| Pågående byggnation | Not 4 | 0 | 224 588 |
| Inventarier | Not 5 | 0 | 0 |
| | | 7 644 343 | 7 452 084 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Insats Bostadsrätterna | | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 7 647 143 | 7 454 884 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 5 695 |
| Skattefordringar | | 24 618 | 16 873 |
| Övriga fordringar | | 3 037 | 2 894 |
| Förutbetalda kostnader | Not 6 | 35 862 | 35 184 |
| | | 63 517 | 60 646 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | | 503 | 503 |
| SBC klientmedel i SHB | | 396 885 | 492 666 |
| | | 397 387 | 493 169 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 460 904 | 553 814 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 108 047 | 8 008 698 |

| BALANSRÄKNING | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 1 657 023 | 1 657 023 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 217 050 | 3 217 050 |
| Fond för yttre underhåll | Not 8 | 122 107 | 151 152 |
| | | 4 996 180 | 5 025 225 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -185 180 | -88 572 |
| Årets resultat | | -179 945 | -125 653 |
| | | -365 125 | -214 225 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 4 631 056 | 4 811 000 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 3 250 000 | 2 950 000 |
| | | 3 250 000 | 2 950 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 33 931 | 47 831 |
| Upplupna kostnader | Not 10 | 122 803 | 132 644 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 70 257 | 67 223 |
| | | 226 991 | 247 698 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 8 108 047 | 8 008 698 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 9 | 3 300 000 | 3 300 000 |
| 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 | 1,5% | 1,5% |
| Standardförbättringar | 6,6%/10,0% | 6,6%/10,0% |
| Värmeanläggning | 4,0%/5,0% | 4,0%/5,0% |
| Elanläggning | 2,5% | 2,5% |
| Bastu | 5,0% | 5,0% |
| Fasad | 2,5% | 2,5% |
| Hissanläggning | 5,0% | - |
| Ventilation | 10,0% | - |

Fordringar 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.

| Not 1 | 2013 | 2012 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| ÅRSAVGIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 757 692 | 730 417 |
| Hyresintäkter | 119 960 | 128 383 |
| | 877 652 | 858 800 |

| Not 2 | 2013 | 2012 |
|--|----------------|----------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel beställning | 0 | 1 000 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 11 875 |
| Städning entreprenad | 36 575 | 19 075 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 2 640 | 2 640 |
| Sotning | 0 | 498 |
| Hissbesiktning | 9 841 | 1 475 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 2 111 |
| Gård | 0 | 750 |
| Serviceavtal | 7 584 | 13 968 |
| Förbrukningsmateriel | 2 433 | 2 051 |
| Fordon | 329 | 0 |
| | 59 402 | 55 443 |
| Reparationer | | |
| Gemensamma utrymmen | 1 840 | 7 465 |
| Tvättstuga | 1 126 | 2 872 |
| Sophantering/återvinning | 988 | 0 |
| Entré/trapphus | 3 474 | 0 |
| Lås | 10 840 | 14 039 |
| VVS | 0 | 3 279 |
| Elinstallationer | 0 | 11 119 |
| Hiss | 3 572 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 5 906 | 554 |
| Vattenskada | 18 615 | 0 |
| | 46 361 | 39 328 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Byggnad | 0 | 9 950 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 31 348 |
| | 0 | 41 298 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 32 279 | 33 995 |
| Värme | 264 994 | 262 503 |
| Vatten | 23 670 | 28 039 |
| Sophämtning/renhållning | 18 564 | 17 092 |
| Grovsopor | 0 | 5 486 |
| | 339 507 | 347 115 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 28 250 | 22 363 |
| Självrisk | 0 | 1 500 |
| Tomträttsavgäld | 109 500 | 109 500 |
| Kabel-TV | 8 706 | 8 592 |
| | 146 456 | 141 955 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 30 250 | 37 995 |

| Not 2 fortsättning | 2013 | 2012 |
|--|----------------|---------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Revisionsarvode extern revisor | 13 250 | 13 250 |
| Föreningskostnader | 1 058 | 1 515 |
| Styrelseomkostnader | 1 762 | 800 |
| Fritids och Trivselkostnader | 605 | 2 937 |
| Förvaltningsarvode | 52 394 | 51 337 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 10 032 |
| Administration | 4 482 | 3 010 |
| Konsultarvode | 24 313 | 2 063 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 270 | 4 270 |
| | 102 133 | 89 214 |

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft anställd personal.

Följande ersättningar har utgått

| | | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelse och internrevisor | 38 000 | 42 000 |
| Löner | 0 | 6 750 |
| Sociala kostnader | 10 210 | 13 635 |
| | 48 210 | 62 385 |

Avskrivningar

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| Byggnad | 61 267 | 61 267 |
| Förbättringar | 176 788 | 145 165 |
| | 238 055 | 206 432 |

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 1 010 374 | 1 021 164 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|

| Not 3 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--------------|-------------------|-------------------|
|--------------|-------------------|-------------------|

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 10 416 665 | 10 416 665 |
| Nyanskaffningar | 654 902 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 11 071 567 | 10 416 665 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | -3 189 169 | -2 982 737 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -238 055 | -206 432 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -3 427 224 | -3 189 169 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Planenligt restvärde vid årets slut | 7 644 343 | 7 227 496 |
|--|------------------|------------------|

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 12 600 000 | 13 648 000 |
| Taxeringsvärde mark | 11 800 000 | 10 139 000 |
| | 24 400 000 | 23 787 000 |

Taxeringsvärdets uppdelning

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 24 400 000 | 23 400 000 |
| Lokaler | 0 | 387 000 |
| | 24 400 000 | 23 787 000 |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 4 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| PÅGÅENDE BYGGNATION | | |
| Pågående om- och tillbyggnad | 0 | 224 588 |
| | 0 | 224 588 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 5 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 5 082 | 5 082 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 5 082 | 5 082 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -5 082 | -5 082 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -5 082 | -5 082 |

Redovisat restvärde vid årets slut **0** **0**

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 6 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Försäkring | 4 743 | 6 020 |
| Kabel-TV | 164 | 164 |
| Serviceavtal | 1 672 | 1 625 |
| Tomträttsavgäld | 27 375 | 27 375 |
| Vattenkostnader | 1 908 | 0 |
| | 35 862 | 35 184 |

| | | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---|--------------------------------|
| Not 7 | | | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | |
| EGET KAPITAL | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | | Belopp vid årets ingång |
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 1 657 023 | 0 | 0 | 1 657 023 |
| Upplåtelseavgifter | 3 217 050 | 0 | 0 | 3 217 050 |
| Fond för yttre underhåll | 122 107 | 12 253 | -41 298 | 151 152 |
| Summa bundet eget kapital | 4 996 180 | 12 253 | -41 298 | 5 025 225 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -185 180 | -12 253 | -84 355 | -88 572 |
| Årets resultat | -179 945 | -179 945 | 125 653 | -125 653 |
| Summa ansamlad förlust | -365 125 | -192 198 | 41 298 | -214 225 |
| Summa eget kapital | 4 631 056 | -179 945 | 0 | 4 811 000 |

| Not 8 | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | |
| Vid årets början | 151 152 | 138 899 |
| Reservering enligt stadgar | 12 253 | 12 253 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -41 298 | 0 |
| Vid årets slut | 122 107 | 151 152 |

| Not 9 | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| SKULDER TILL KREDITINSTITUT | 2013-12-31 | 2013-12-31 | 2012-12-31 | ändringsdag |
| Stadshypotek AB | 3,350 % | 1 600 000 | 1 600 000 | Rörlig ränta |
| Stadshypotek AB | 3,800 % | 750 000 | 750 000 | 2015-09-30 |
| Stadshypotek AB | 2,930 % | 350 000 | 350 000 | Rörlig ränta |
| Stadshypotek AB | 3,750 % | 250 000 | 250 000 | 2015-06-30 |
| Stadshypotek AB | 2,970 % | 300 000 | 0 | Rörlig ränta |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 3 250 000 | 2 950 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 3 250 000 | 2 950 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 250 000 kronor.

| Not 10 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| El | 2 772 | 3 025 |
| Värme | 35 348 | 46 687 |
| Vatten | 0 | 1 574 |
| Sophämtning | 495 | 432 |
| Extern revisor | 13 000 | 12 750 |
| Arvoden | 39 000 | 40 000 |
| Sociala avgifter | 11 405 | 12 600 |
| Ränta | 17 211 | 15 576 |
| Hiss | 3 572 | 0 |
| | 122 803 | 132 644 |

JOHANNESHOV den / 2014

Hans Ola Lundström
Ordförande

Eva Kristina Sjöblom
Sekreterare

Robert Sandberg
Kassör

Elin Katerina Koutsoubakis Ahlm
Ledamot

Anna Elisabeth Wigforss
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Pia Andersson
Extern revisor