

Årsredovisning 2013

BRF AVENBOKEN 1 769613-5586

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

S AB

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Sjöstöveln 5 i Stockholms kommun den 29 maj 2006. Entreprenaden godkändes den 15 juni 2007 efter slutbesiktning.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med sammanlagt 60 bostadsrätter. Den totala boytan ca 4 914 m². Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i garage.

Gemensamhetsanläggningar

Körvägar GA1 Gemensamhetsanläggning avseende utrymme för bil-, cykel- och gångtrafik. I anläggningen ingår även anordning för belysning och avvattning. Deltagande fastigheter är Sjöstöveln 2, 3, 4 och 5 samt Bokbacken.

Andelstal för Brf Avenboken 1 är 8%

Gård, garage mm GA2 Gård, gästparkering och garage inkl alla anordningar för dess funktionella drift. Anläggningen är belägen inom fastigheterna Sjöstöveln 2, 4 och 5.

Gemensamhetslokaler belägna inom fastigheten Sjöstöveln 2. Anläggningen omfattar utrymmen för styrelserum, gemensamhetslokaler, gärtlägenhet, poolanläggning och tvättstugor.

Sopsuganläggning, sopsorteringsrum och vattenservisledning inom fastigheten Sjöstöveln 2 samt Sjöstöveln 4 och 5.

Andelstal för Brf Avenboken 1 är 23%.

Undercentral mm, GA3 Lägenhetsförråd och cykelrum, vattenservisledning från undercentral samt spill- och dagvattenledning. Undercentral inkl tekniska anordningar för utrymmets drift, värmeväxlarenhet och energimätare för totalförbrukning samt gemensamt utnyttjade tekniska anordningar för driften av dessa. Deltagande fastigheter i GA3 i dess helhet är Sjöstöveln 4 och 5.

Andelstal för Brf Avenboken 1 är 61,9%.

Driften av gemensamhetsanläggning GA2 sköts av Solberga Gårds Samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Föreningen har två belastande servitut avseende ledningar för fjärrvärme och el samt underhåll avseende telerum. Föreningen har tre förmånsservitut avseende rätt att anlägga och bibehålla vatten- och fjärrvärme leverans från undercentralen, balkonger, uteplatser och skärmtak samt tekniska försörjningsledningar (kall- o varmvatten, varmvattencirkulation och värme)

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2013-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Tekniska förvaltare sedan 2007-03 är JM AB. JM sa under året upp avtalet för förvaltning. Ny förvaltare från 2014-01-01 är Åkerlunds Fastighetsservice.

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens hyreskontrakt löper enligt följande

Verksamhet: Garage
Momspliktig: Ja
Antal platser: 42
Löptid t o m: 2016-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för moms för externa hyresgäster för garageplatser.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 12. Tack vare det gynnsamma ränteläget har vi kunnat amortera i högre takt.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är fr o m 2008 helt befriade från fastighetsskatt i fem år, från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsskatt i fem år därefter med full fastighetsavgift. För lokaler/garage belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler/garage.

Årsavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under 2013.

Styrelsens sammansättning

Eva Bergstrand (Ordförande), Magdalena Källström (Vice ordförande), Robert Schirman (Ekonomiansvarig), David Abresparr (Vice Ekonomiansvarig), Elsebeth Lagerstedt (Sekreterare), Joakim Kjellberg (Suppleant). Håkan Sköldehammar (Suppleant).

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Mazars SET Revisionsbyrå

Anna Stenberg Ordinarie
Åsa Thelin Suppleant

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 11 (7) protokollförda sammanträden.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 87 (88) st medlemmar. Under året har 3 st överlåtelser skett.

Verksamhet under året

Filterbyte gjordes under våren av Folkfilter. I samband med detta gjordes även OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll).

Utförda underhåll

Inget underhåll har gjorts under året.

Planerade underhåll

Det finns inget planerat underhåll.

Arvode

Till styrelsen har utbetalats ett arvode om 60 000 SEK

Valberedning

Sten Falk Sammankallande
Sven Wingstrand

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 december 2005.

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 310 807	4 270 037	4 113 493
Årsresultat	322 617	350 979	115 837
Yttre fond	1 175 695	1 052 845	929 995
Taxeringsvärde	85 232 000	73 819 000	73 819 000
Bostadsyta	4 915	4 915	4 915
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	808	808	784
Lån per kvm bostadsyta	12 354	12 410	12 503
Genomsnittlig skuldränta, %	2,89	3,40	3,75
Belåningsgrad, %	36,97	37,08	36,73

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	322 617
Balanserad vinst	<u>1 034 129</u>
Till föreningsstämmans förfogande	1 356 745

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

122 875
<u>1 233 870</u>
1 356 745

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

DB

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		3 969	3 969
Hysesintäkter		258	261
Övriga intäkter		84	41
Summa nettoomsättning		<u>4 311</u>	<u>4 270</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-192	-165
Reparation och underhåll	3	-69	-84
Taxebundna kostnader	4	-651	-590
Fastighetsförsäkring		-41	-39
Fastighetsskatt		-61	-18
Övriga driftskostnader	5	-679	-667
Kameral förvaltning		-66	0
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-90	-83
Löner och övriga personalkostnader		-17	-17
Övriga kostnader		-110	-96
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-1 976</u>	<u>-1 759</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-257	-117
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>2 077</u>	<u>2 394</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	17
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 757	-2 072
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-5	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 755</u>	<u>-2 055</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>323</u>	<u>339</u>
Skatt		0	12
ÅRETS VINST		<u>323</u>	<u>351</u>

DB

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad och mark	7	164 245	164 476
Maskiner och inventarier	8	97	122
Summa anläggningstillgångar		<u>164 341</u>	<u>164 598</u>

Omsättningstillgångar

Kund- och avgiftsfordringar		-0	88
Skattefordringar		17	36
Övriga kortfristiga fordringar		0	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	188	27
Kassa och bank	10	2 591	2 512
Summa omsättningstillgångar		<u>2 796</u>	<u>2 723</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>167 138</u></u>	<u><u>167 321</u></u>

S B

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		32 839	32 839
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 176	1 053
Upplåtelseavgifter		69 991	69 991
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>104 006</u>	<u>103 883</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 034	806
Årets vinst		323	351
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 357</u>	<u>1 157</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>105 362</u>	<u>105 040</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	60 417	60 748
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>60 417</u>	<u>60 748</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300	234
Leverantörsskulder		193	212
Skatteskulder		79	36
Övriga kortfristiga skulder		14	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	772	991
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 358</u>	<u>1 534</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>167 138</u>	<u>167 321</u>
Ställda säkerheter	14	62 000	62 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Avenboken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av progressivt över 100 år. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	0,2 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	13,8 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter ej hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad. Då föreningen har värde år 2007, betalar de halv fastighetsavgift tom 2017.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Nytt regelverk

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar 2014-01-01. Så kallade k-regelverk. Detta kan komma att påverka redovisningen avseende avskrivningar. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	69	42
Snöskottning	4	2
Städning och fastighetsskötsel	116	121
Övrigt	2	0
Summa	192	165

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Garage och p-platser	0	0
Rep./underhåll fast	69	84
Summa	69	84

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	50	50
Sophämtning	65	62
Vatten	55	55
Värme	480	423
Summa	651	590

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Bredband	75	78
Kabel-TV	52	51
Samfällighet	551	538
Summa	679	667

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	28	23
Styrelsearvoden	63	61
Summa	90	83

J BB

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	164 887	164 682
Inköp/aktiveringar	<u>0</u>	<u>205</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 887	164 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-410	-206
Årets avskrivningar	<u>-232</u>	<u>-205</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-642	-410
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>164 245</u>	<u>164 476</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	28 666	28 666
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 432	56 819
Taxeringsvärde mark	<u>20 800</u>	<u>17 000</u>
	85 232	73 819

Not 8, Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>186</u>	<u>186</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186	186
Ingående ackumulerade avskrivningar	-64	-38
Avskrivningar	<u>-26</u>	<u>-26</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90	-64
Utgående restvärde enligt plan	<u>97</u>	<u>122</u>

S *BB*

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Bredband	19	0
Förvaltning	13	0
Kabel-TV	14	0
Vatten	16	0
Övriga poster	127	27
Summa	188	27

Not 10, Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Hem och Fastighet klientmedel i SHB	2 047	520
Kassa	1	1
Kassa och bank	544	1 992
Summa	2 591	2 512

Not 11, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	32 839 000	-	-	32 839 000
Upplåtelseavgifter	69 991 000	-	-	69 991 000
Fond, yttre underhåll	1 052 845	-	122 850	1 175 695
Balanserat resultat	806 000	350 979	-122 850	1 034 129
Årets resultat	350 979	-350 979	322 617	322 617
Eget kapital 2013-12-31	105 039 824	0	322 617	105 362 440

Not 12, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Nordea	7 945 688 kr	2,63 % ränta per 2013-12-31.
Nordea	4 662 123 kr	3,05 % ränta per 2013-12-31.
Nordea	10 275 775 kr	2,21 % ränta per 2013-12-31.
Nordea	7 945 688 kr	2,73 % ränta per 2013-12-31.
Nordea	12 512 107 kr	3,86 % ränta per 2013-12-31.
Nordea	9 692 403 kr	2,85 % ränta per 2013-12-31.
Nordea	7 683 695 kr	2,21 % ränta per 2013-12-31.
Varav	300 132 kr	amorteras inom 12 månader

Handwritten signature/initials in blue ink.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	5	0
Fjärrvärme	71	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	298	520
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	80	79
Räntor	244	259
Sociala avgifter	19	36
Övriga poster	56	98
Summa	772	991

Not 14, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	62 000	62 000
	62 000	62 000



Underskrifter

Hägersten 2014-04-28

Ort och datum

Eva Bergstrand

Eva Bergstrand

Magdalena Källström

Magdalena Källström

Robert Schirman

Robert Schirman

Elsebeth Lagerstedt

Elsebeth Lagerstedt

David Abresparr

David Abresparr

^{Min}
~~Den~~ revisionsberättelse har lämnats 2014 - 04 - 29

Anna Stenberg

Mazars SET Revisionsbyrå

Anna Stenberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Avenboken 1
Org.nr. 769613-5586

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Avenboken 1 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S B'.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Avenboken 1 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 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

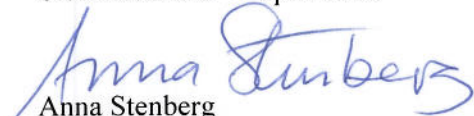
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2014

A handwritten signature in blue ink that reads 'Anna Stenberg'.

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor