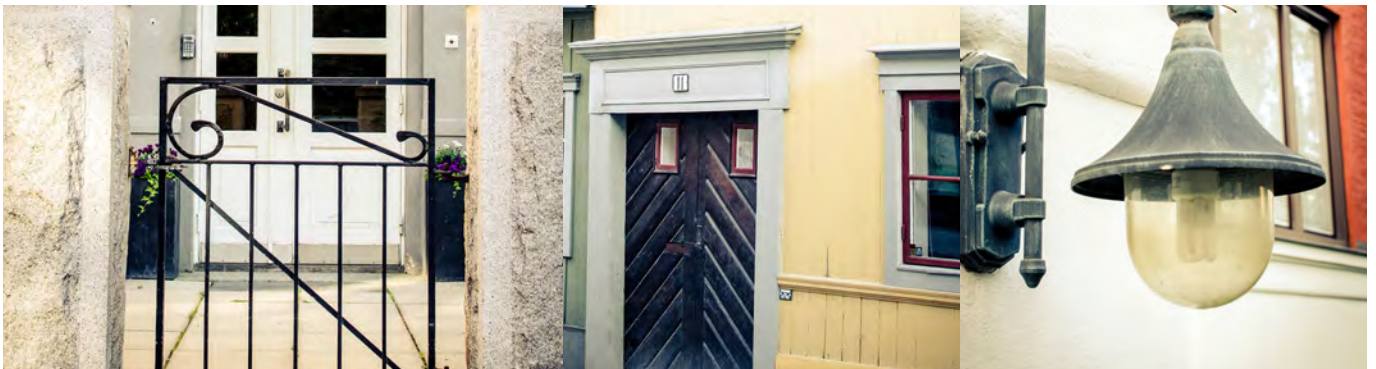


Brf Södergatan

Årsredovisning 2013



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT



Årsredovisning

Brf Södergatan

Org.nr 716421-0820

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

Förvaltningsberättelse 2013

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att på föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Södergatan registrerades 1991.04.23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991.05.31 och nuvarande stadgar registrerades i juni 2006 hos Bolagsverket. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:258, 3:259, 3:260 och 3:261 med gatuadresserna Södergatan 9-17, 16-18 samt 22-38 i Märsta, Sigtuna kommun. Byggnaderna består av 4 flerbostadshus i maximalt 6 våningar med underliggande garage. Byggnaderna är uppförda 1991-1993.

Av föreningens 225 lägenheter är, per 2013-12-31, 223 st upplåtna med bostadsrätt. AB Sigtunahem innehar 24 st av dessa. Föreningen innehar 2 bostadsrätter, som tillsvidare upplåts med hyresrätt.

Bostäder	225 st
Lokaler	14 st
Garage	213 st
Förråd	44 st
Total bostadsarea uppgår till	17 922 kvm
Total lokalarea uppgår till	1 405 kvm

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelsen 2013

Vald t o m år

William Micalsen	Ordförande	2014
Raymond Hörnfeldt	Sekreterare	2015
Ann-Katrin Berg	Ledamot	2015
Margareta Wejderstam-Magnusson	Ledamot	2014
Johan Isaksson	Ledamot	2015
Lars Bryntesson	Suppleant	2014
Marie-Louise Angfjord	Suppleant	2014
Kim Högstrand	Suppleant	2014

Revisorer

Tomas Jonasson	Extern revisor
Borev Revisionsbyrå AB	

Valberedning

Lennart Karlsson
Rolf Dahlén

Sammankallande

Flyttat

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2013.05.22.
Styrelsen har under 2013 haft nio protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:
Sweax AB (fastighetsskötsel och städ), Com Hem AB (Kabel-TV och bredband) , SurfTown (webbhotel), Telia (telefon), Sigtuna kommun (renhållning och vatten/avlopp), Ragnsells och SITA (renhållning), Bravida (fastighetsjour), Fortum (fjärrvärme), Securitas (bevakning), Energiförsäljning (el), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Överlåtelse

Under 2013 har 36 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 36 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas, att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 622 333 kr, varav reparationer 774 156 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Markarbeten, pågående	590 046 kr
-----------------------	------------

Avgiftsändringar

Årsavgifter har varit oförändrade under året. Garagehyran har varit oförändrade under året. Lokal- och förrådshyror har ändrats enligt separata överenskommelser.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning	20 237 tkr	20 193 tkr	20 631 tkr	19 736 tkr	20 267 tkr
Rörelseresultat	717 tkr	-77 tkr	1 662 tkr	2 679 tkr	823 tkr
Balansomslutning	301 804 tkr	302 802 tkr	309 176 tkr	308 788 tkr	307 727 tkr
Genomsnittlig årsavgift bostader kr/kv.m	963 kr	963 kr	942 kr	939 kr	931 kr

Verksamheten under 2013

Under året 2013 har arbetet med att sänka våra energikostnader fortskridit. Arbetet med att byta ljusarmaturer i höghusen slutförts, i garaget hus D har vi behållit armaturerna och istället bytt till lågenergilysrör. Renoveringen av de stensatta ytorna utanför 26-32 är utförda, plantering utförs våren 2014. Arbetet med förebyggande underhållsspolning av avlopp har fortskridit under året enligt plan. Underhållet och utbyte av maskiner i tvättstugor har gjorts under året.

Verksamheten kommande år

Renovering av bänkar, underhålls- och förnygringsbeskärning i gårdsmiljön kommer att utföras under året. Stickprovsbesiktning av takterasser är planerat.

Arbetet med energibesparade åtgärder fortlöper samt underhållsspolning av resterande höghus kommer att utföras. En del målningsarbeten ut och invändigt samt ny lekplats på A-gården kommer att monteras. Storstäd av trapphus och garage kommer att utföras under året. Plantering i rabatter vid 26-32.

Renovering av hissar kommer att påbörjas under 2014.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	10 824 413
Årets resultat, överskott	<u>717 071</u>
	11 541 484

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	355 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
Till balanserat resultat överföres	<u>11 186 484</u>
	11 541 484

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER			2012	
	2013	Not			
Årsavgifter	17 251 056			17 251 056	
Hysesintäkter	2 812 948	20 064 004	1	2 763 788	20 014 844
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter		173 707	2		177 902
SUMMA INTÄKTER		<u>20 237 711</u>			<u>20 192 746</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-6 119 727		3	-6 224 935	
Administrationskostnader	-246 835		4	-239 677	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-429 210	-6 795 772	5	-460 885	-6 925 497
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-774 156			-631 637	
Planerat underhåll	-848 177	-1 622 333		-1 416 735	-2 048 372
Personalkostnader		-62 123	6		-51 163
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader	-1 931 672	-1 931 672	7	-1 809 589	-1 809 589
RÖRELSERESULTAT		9 825 811			9 358 125
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	7 067			64 976	
Räntekostnader	-9 115 807	-9 108 740		-9 500 261	-9 435 285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		717 071			-77 160
Avsättning till yttre reparationsfond			0		0
ÅRETS RESULTAT		<u>717 071</u>			<u>-77 160</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2013	Not	2012	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	274 598 308	7	276 529 980	
Mark	22 962 794		22 962 794	
Inventarier	0	297 561 102	0	299 492 774
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Långsiktig placering/insats		70 013		70 013
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	59 729		44 253	
Skattekonto	50 984		50 686	
Övriga fordringar	0		561	
Förutb kostnader och uppl intäkter	209 154	319 867	94 331	189 831
Kassa och bank		<u>3 853 659</u>		<u>3 049 265</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>301 804 641</u>		<u>302 801 883</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	69 000 000	8	69 000 000	
Yttre reparationsfond	6 379 428	75 379 428	6 075 428	75 075 428
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	10 824 413		11 205 574	
Årets resultat	717 071	11 541 484	-77 160	11 128 414
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		209 499 546	9	211 513 398
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 999 660		1 999 660	
Moms	70 352		67 231	
Leverantörsskulder	1 161 135		1 201 134	
Egna skatteskulder	33 184		37 399	
Personalens källskatt	16 440		13 200	
Sociala avgifter	6 624		5 763	
Depositionsavgifter	18 120		18 120	
Upplupna kostnader	728 468	10	655 894	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	1 350 200	<u>5 384 183</u>	1 086 242	<u>5 084 643</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>301 804 641</u>		<u>302 801 883</u>
<u>Ställda panter</u>				
Fastighetsinteckningar		198 750 000		161 250 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>				
		Inga		Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 113 974 945 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1**Hyresintäkter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyra bostad	198 792	194 031
Hyra garage	859 700	845 650
Hyra förråd	240 344	231 969
Hyra lokal	<u>1 514 112</u>	<u>1 492 138</u>
SUMMA	<u>2 812 948</u>	<u>2 763 788</u>

NOT NR 2**Övriga intäkter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kabel TV-avgifter	162 360	161 940
Övriga intäkter	<u>11 347</u>	<u>15 962</u>
SUMMA	<u>173 707</u>	<u>177 902</u>

NOT NR 3**Driftskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	1 220 306	1 184 810
Fastighetsskötsel, extra tjänster	144 674	346 794
Sotning	0	5 659
Hissar	162 075	137 682
Bevakningskostnader	97 517	93 231
Serviceavtal	26 380	40 866
El	674 152	740 581
Värme	2 469 971	2 386 419
Vatten	423 880	438 911
Sophämtning	460 605	457 452
Försäkringar	103 457	91 724
Kabel TV	153 093	152 121
Förbrukningsmaterial	18 752	10 453
Revision	15 193	14 193
Övriga fastighetskostnader	<u>149 672</u>	<u>124 039</u>
SUMMA	<u>6 119 727</u>	<u>6 224 935</u>

Brf Södergatan

Org. nr 716421-0820

7(9)

NOT NR 4

Administrationskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Redovisningstjänster	246 835	239 677
Inköpta administrativa tjänster	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>246 835</u>	<u>239 677</u>

NOT NR 5

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1992/1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2012 uppgick till maximalt 1.365 kr/lgh och för 2013 maximalt 1.210 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 6

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Revisionsarvode	0	0
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>0</u>	<u>0</u>

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsen	55 500	45 400
Övriga anställda	0	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	55 500	45 400
Sociala avgifter	<u>6 623</u>	<u>5 763</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>62 123</u>	<u>51 163</u>

NOT NR 7

Sätuna 3:258 m.fl.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Taxeringsvärde:	193 472 000	181 976 000
Byggnadsvärde	146 349 000	138 320 000
Markvärde	<u>47 123 000</u>	<u>43 656 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>193 472 000</u>	<u>181 976 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	174 000 000	166 600 000
Lokaler	19 472 000	15 376 000

Bokfört värde:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	305 209 797	305 209 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 679 817	-26 870 228
Årets avskrivningar	<u>-1 931 672</u>	<u>-1 809 589</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 611 489	-28 679 817
Utgående restvärde enligt plan	<u>274 598 308</u>	<u>276 529 980</u>

Brf Södergatan

Org. nr 716421-0820

8(9)

	2013	2012
Inventarier	8 618	8 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 896	-6 896
Inköp under året	0	0
Årets avskrivningar	-1 722	-1 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 618</u>	<u>-8 618</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Byggnaden skrivs av med 0,5129 % i år, ökning med 0,04% per år.
Inventarier skrivs av med 20 % per år, avskriven 2011.

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	69 000 000	6 075 428	11 205 574	-77 160
Disposition av 2012 års resultat		304 000	-381 161	77 160
Uttag enligt stämmobeslut			0	
Årets resultat				717 071
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>69 000 000</u>	<u>6 379 428</u>	<u>10 824 413</u>	<u>717 071</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2014.12.01	4,100%	52 012 762
Stadshypotek	2015.12.01	5,100%	28 500 444
Stadshypotek	2016.12.01	3,340%	73 000 000
Stadshypotek	2015.10.30	2,940%	44 236 000
Stadshypotek	3-månaders	2,610%	13 750 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>211 499 206</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-1 999 660
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>209 499 546</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2018.12.31			201 500 906

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Upplupna räntor	582 446	523 711
Upplupet revisionsarvode	16 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	130 022	<u>117 183</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>728 468</u>	<u>655 894</u>

Märsta 2014-03-19



William Micalsen


Raymond Hörnfeldt


Margareta Wedjerstam Magnusson


Ann-Katrin Berg




Johan Isaksson
Kim Högstrand

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 12/4-2014


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södergatan, org.nr. 716421-0820

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Södergatan 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 revisions sed 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 räkenskapsåret 2013.01.01 – 2013.12.31.

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.

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 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.

Uppsala den 12 april 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Kungsgatan 16
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se