

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JORDGUBBEN 20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 20 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

GRUNDFAKTA

Brf Jordgubben 20 registrerades 2001-12-17.
Fastigheten Jordgubben 20 köptes 2002-10-16 av SEB Trygg Liv.
Byggnadsår 1937.
Nuvarande stadgar är daterade 2006-03-30.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Peter Bergh	ledamot
Johanna Brodin	ledamot
Joachim Eklund	ledamot
Susanna Pap de Pestény	ledamot
Paul Johansson	ledamot
Malvina Grenberg	suppleant
Dag Sjöberg	suppleant

REVISORER

Grant Thornton AB

VALBEREDNING

Niclas Kingdahl
Rebecka Ask
Albin Wihlborg

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2013.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Org nr 769607-8471

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR forts.

Styrelsen har under året godkänt 9 överlåtelser.

Antalet medlemmar i föreningen uppgår vid årsskiftet 2013/2014 till 66 stycken fördelat på 46 bostadsrätter.

Föreningen omfattar bostadslägenheter och lokaler fördelade enligt nedan:

1 r o k	27 st	1 001 kvm
1,5 r o k	1 st	36 kvm
2 r o k	11 st	777 kvm
3 r o k	6 st	521 kvm
4 r o k	1 st	155 kvm
	46 st	2 490 kvm

Lokaler 7 st 764 kvm

Totalt 3 254 kvm

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Omsättning tkr	2 659	2 597	2 540	2 501	2 506
Resultat efter finansiella poster tkr	177	838	-1101	80	240
Balansomslutning tkr	64 182	64 166	67 230	64 582	65 236
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	485	485	485	486	483

FASTIGHET

Långsiktiga åtgärder

Renovering burspråk	1972
Renovering balkongskärmar	1972
Renovering altan- och balkongbeläggning	1972
Installation fjärrvärme	80-talet
Ombyggnad soprummet	1986
Fasadrenovering	1988
Isolerglas mot Fleminggatan	90-talet
Stambyte samtliga lägenheter	2003-2004
Nya elstigar lägenheter med jordade uttag	2004
Stambyte källaren och ommålning	2004
Ommålning och renovering av ytterfönster och balkongdörrar	2005
Ny entrédörr	2005
Renovering ytskikt kungsbalkong lgh 165	2005
Upplåtelse 52 kvm råvind plan 5 (lgh 157)	2006
Inredning 8 nya källarkontor	2006
Nytt yttertak huskroppen med 5 plan	2006
Ny värmecentral i källaren	2007
Installation 3-glas i lägenheter utan isolerglas	2007
Upplåtelse av ca 125 kvm råvind plan 7 (lgh 171)	2007-2008

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Org nr 769607-8471**

FASTIGHET forts.

Inredning 37 nya källarkontor	2007-2008
Nytt yttertak till huskroppen med 7 plan	2007-2008
Stambyte med stängning kinarestaurangen	2007-2008
Renovering kinarestaurangens omklädningsrum	2007-2008
Flytt fettavskiljaren till värmecentralen	2008
Relining stammar hos lokalhyresgästerna	2008
Flytt restaurangfläkt till taknock	2008
Borttagande av lanterniner och nytt tätskikt gården	2008
Cykelställ med tak på gården	2008
Justering av radiatorventilerna för jämnare värme	2008
Ommålning trapphus	2009
Målning fotränna (taket)	2009
Nya armaturer med rörelsesensorer	2009
Ny inredning hisskorgen	2010
Tätning av rökkanaler	2010
Tilluftventilerna renoveras/byts ut	2010
Fettavskiljaren flyttas tillbaka till sin urspr. plats	2010
Försäljning av hyresrätt 1306	2011
Renovering ytskikt kungsbalkong, lgh 1407	2012
OVK-genomgång	2012-2013
Renovering cykelställ	2013
Kontroll och genomgång av fjärrvärmesystem	2013

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av FRUBO AB i Linköping.
Fastighetsstädningen görs av Eva-Mari's Städsservice.
Fjärrvärmesystemet levereras av Fortum.
Värmecentralen servas av Schneider Electric (f.d. TAC).
Avtal om kabel-TV är tecknat med ComHem.
Den tekniska förvaltningen handhas av Veteranpoolen City

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit ett och ett halvt basbelopp (66 751 kronor) i ersättning. Utbetalas under 2014.

EKONOMI

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1 209 348 (1 209 348) kronor och hyresintäkter för lokaler 1 341 012 (1 286 262) kronor.

Avgiftshöjningar har sen bildandet genomförts enligt följande:

2004-01-01	10%
2004-07-01	10 %
2005-01-01	10 %
2005-07-01	20 %

EKONOMI forts.

Föreningen har således inte behövt höja avgifterna under lång tid och det finns heller inga beslut om kommande avgiftshöjningar.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.
Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 033 535 kronor
Årets resultat	<u>176 895 kronor</u>
	- 856 640 kronor
Till yttre fond enligt stadgar	189 897 kronor
I ny räkning överförs	<u>-1 046 537 kronor</u>
	- 856 640 kronor



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
 Org nr 769607-8471

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 656 459	2 593 482
Övriga intäkter		2 233	3 693
		<u>2 658 692</u>	<u>2 597 175</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation och underhåll	2	-187 662	-117 935
Driftskostnader	3	-992 531	-396 483
Fastighetsskatt		-162 650	-161 490
Förvaltningskostnader	4	-255 941	-138 159
		<u>-1 598 784</u>	<u>-814 067</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 059 908	1 783 108
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnader	5	-517 128	-515 976
Rörelseresultat efter avskrivningar		542 780	1 267 132
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>			
Ränteintäkter		531	573
Räntekostnader		-366 416	-429 729
		<u>-365 885</u>	<u>-429 156</u>
Resultat efter finansiella poster		176 895	837 976
Årets resultat		176 895	837 976

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Org nr 769607-8471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	39 940 586	40 454 258
Pågående projekt	5	111 913	111 913
Inventarier	5	28 802	32 259
Mark	5	22 649 364	22 649 364
		<hr/>	<hr/>
		62 730 665	63 247 794
Summa anläggningstillgångar		62 730 665	63 247 794
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift/hyresfordringar		0	6 582
Kundfordringar		0	2 890
Skattekonto exkl fyllnadsinbetalning		32 722	32 479
Förutb.kostn.uppl. intäkter	6	58 314	60 033
		<hr/>	<hr/>
		91 036	101 984
Kassa och bank	7	1 360 521	816 467
Summa omsättningstillgångar		1 451 557	918 451
SUMMA TILLGÅNGAR		64 182 222	64 166 245

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Org nr 769607-8471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 745 149	46 745 149
Upplåtelseavgifter		4 274 568	4 274 568
Föreningens underhållsfond		1 173 977	997 367
		<u>52 193 694</u>	<u>52 017 084</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 033 535	-1 694 900
Årets resultat		176 895	837 976
		<u>-856 640</u>	<u>-856 924</u>
Summa eget kapital		51 337 054	51 160 160
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	8	12 137 250	12 284 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		147 000	147 000
Leverantörsskulder		154 364	193 069
Övriga kortfristiga skulder	9	118 705	115 925
Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	10	129 251	106 500
Upplupna utgiftsräntor		15 862	20 612
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter		142 736	138 729
		<u>707 918</u>	<u>721 835</u>
Summa skulder		12 845 168	13 006 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 182 222	64 166 245
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	11	22 606 742	22 606 742
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Org nr 769607-8471

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	200 år
Stamreovering, år 2004/2005	50 år
Stamreovering lokal 2008	50 år
Fjärrvärmecentral 2007/2008	25 år
Ommålning utvändigt, år 2005	15 år
Fönsterinstallation 2007	10 år
Gård 2009	10 år
Trapphus 2009	10 år

Not 1	2013	2012
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Hyror lokaler	1 351 260	1 317 012
Årsavgifter bostäder	1 209 348	1 209 348
Rabatt hyra bostad/lokal	-10 248	-30 750
Fastighetsskatt	106 099	97 872
	<hr/>	<hr/>
	2 656 459	2 593 482

Not 2		
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Byggnad löpande underhåll	-78 716	-31 923
Rep/underhåll lokal	-1 551	0
Rep/underhåll portar och lås	-7 433	-2 000
Rep/underhåll VVS	-13 281	0
Rep/underhåll uppvärmning	-4 074	0
Rep/underhåll ventilation	-71 596	-51 720
Rep/underhåll el	0	-7 695
Rep/underhåll hiss inkl avtal	-4 880	-24 597
Rep/underhåll inv/maskiner	-6 131	0
	<hr/>	<hr/>
	-187 662	-117 935

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Org nr 769607-8471

Not 3	2013	2012
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel veteranpoolen	-12 355	-15 876
Fastighetsstädning	-48 947	-48 452
Sotning	0	-1 992
Hissbesiktning	-1 069	-1 040
Bevakningskostnad/jour	0	-2 726
Elavgifter	-52 191	-45 314
Fjärrvärme	-530 203	-505 459
Vatten och avlopp	-77 576	-76 896
Sophämtning/renhållning	-69 972	-62 145
Snöröjning/sandning	-3 563	-17 446
Försäkring	-46 140	-46 385
Försäkringskador/självrisker	-148 237	0
Försäkringsersättning	19 224	454 266
Kabel-TV	-12 301	-12 558
Grundavtal värmesystem	-8 079	-8 211
Förbrukningsinventarier	0	-925
Förbrukningsmaterial	-1 123	-5 324
	<hr/>	<hr/>
	-992 531	-396 483

Not 4		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Styrelsearvode	-66 751	-33 298
Sociala kostnader styrelsearvode	-13 824	0
Justering upplupna sociala kostnader, fg år	0	3 363
Styrelsemiddag	-3 692	0
Revisionsarvode	-12 469	-9 657
Kameral förvaltning	-72 468	-72 198
Extra kameral förvaltning	-1 546	-7 913
Övriga kostnader, administration mm	-244	-1 941
Inkassokostnader	-3 574	-918
Föreningsomkostnader	-5 805	-4 596
Hemsida	-598	-228
Konsultkostnader	-47 465	0
Bankkostnad/postgirokostnad	-7 390	-5 848
Advokatkostnader	-18 690	0
Föreningsavgifter	-1 425	-4 925
	<hr/>	<hr/>
	-255 941	-138 159

SA
 RD
 B

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
JORDGUBBEN 20 I STOCKHOLM
Org nr 769607-8471

Not 5	2013	2012
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	32 592 986	32 592 986
Stamreovering 2004	10 093 915	10 093 915
Skattereduktion 2005	-111 735	-111 735
Skattereduktion 2006	-138 852	-138 852
Fönsterinstallation 2007	198 125	198 125
Byte avloppsrör i bottenplatta	412 219	412 219
Målningsarbeten fönster	362 688	362 688
Stambyte lokal 2008	293 949	293 949
Fjärrvärmecentral 2007/2008	386 123	386 123
Gård 2009	602 944	602 944
Trapphus 2009	246 023	246 023
	<u>44 938 385</u>	<u>44 938 385</u>
Ackumulerade avskrivningar	-4 484 127	-3 970 455
Årets avskrivning, Byggnad och förbättr.arb.	-513 672	-513 672
	<u>-4 997 799</u>	<u>-4 484 127</u>
Utgående planenligt restvärde	39 940 586	40 454 258
Mark	22 649 364	22 649 364
<i>Pågående projekt</i>		
Ventilation	111 913	111 913
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	30 400 000	27 600 000
Mark	32 899 000	31 270 000
Totalt	<u>63 299 000</u>	<u>58 870 000</u>
<i>Inventarier och maskiner</i>		
Anskaffningsvärde	34 563	34 563
Ackumulerade avskrivningar	-2 304	0
Årets avskrivning, Inventarier	-3 456	-2 304
	<u>28 802</u>	<u>32 259</u>
Not 6		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Brandkontoret	38 589	35 822
Com Hem	3 074	3 073
FRUBO AB jan	6 039	6 039
Stockholms Vatten	10 612	15 099
	<u>58 314</u>	<u>60 033</u>