Årsredovisning

för

Brf Holmen, Sickla Kaj

769606-2913

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Holmen, Sickla Kaj, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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 skall även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet
Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla kaj, Stockholm kommun bildades vid sammanträdet den 23 augusti 2000 och registrerades den 31 oktober 2000. Fastighetsbeteckningen är Hammarbyhöjden 1:1.

Föreningens fastighet består av 114 st lägenheter och 4 st lokaler.

Lägenhetsfördelning:
8 st 1 rum och kök
66 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
3 st 6 rum och kök

Den totala boytan är 8 241 kvm, och lokalytan är 521 kvm.

Fastighetens taxeringvärde var vid räkenskapsårets utgång 238 636 000 kr, varav markvärdet 97 436 000 kr och byggnadsvärdet 141 200 000 kr.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa men är numera fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Fastighetsförvaltning
Fastum UBC Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsförvaltning har skötts av AB Energibevakning.

Föreningsfrågor
Föreningen har 169 medlemmar fördelat på 114 lägenheter. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna till medlemmar.

Under året har 10 (17) överlåtelser skett.

Kontrakt lokaler enligt följande:

1001	Boca Grande AB	20110401-20140331
1002	Bilal Akdeve	20131015-20140401
1003	Milnov AB	20120401-20150331
1004	Salong Pierre Latti	20040401-20140401

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens ekonomiska situation
Den ekonomiska situationen i föreningen är fortsatt stabil. Vi har bundit två av våra lån och har ett rörligt och vi har med god säkerhet kunnat planera nästa års budget.

Fastighetens tekniska status
Fastigheten är i bra status utan behov av några större renoveringar under de närmsta åren. Renoveringarna planeras med liggande underhållsplan som grund.

Genomförda åtgärder på fastigheten
Under räkenskapsåret genomfördes en målning av balkongräcken och träpartier. Alla portar har försetts med automatiska dörröppnare.

Gruppavtal med ComHem
Vi har omförhandlat vårt gruppavtal med ComHem så att TV, bredband och IP-telefoni ingår i avgiften till föreningen.

Lokaler
Föreningen har fyra lokaler i fastigheten. Det finns tre lokaler som innehas av restauranger. Restaurang Trattoria Via Monaldi är en italiensk restaurang som är öppen både för lunch- och middagsgäster. The Picts Bar har en mer renodlat inriktning på bar och middag. Den minsta av restaurangerna heter Boca Grande och är en spansk tapasbar och restaurang. Föreningen har även en frisörsalong som heter Petit Salong.

Garage
Föreningen har ett femtiotal garageplatser tillsammans med tre andra bostadsrättsföreningar i en samfällighet. Samfälligheten ser till att de gemensamma kostnaderna fördelas mellan föreningarna. Brf Holmens garageplatser har i princip sedan några år varit helt uthyrda.

Aktier
Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i Fastum UBC Förvaltning AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. Fastum UBC Förvaltning AB har 14 309 aktier och Brf Holmen Sickla Kaj har den 29 januari 2013 tilldelats 36 aktier. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

Planerade åtgärder på fastigheten
Under våren 2014 kommer vi att slutföra målning av balkongräcken och träpartier i markplan och vid cykelparkeringen.

Styrelse

Vid föreningsstämman den 27 maj 2013 valdes följande personer till styrelsen:

Stefan Lilja	Ledamot	Ordförande
Elisabet Qvarford	Ledamot	Sekreterare
Per Gezelius	Ledamot	Kassör
Joakim Hveem	Ledamot	(avgått 2014-03-11)
Catrine Eckerdal	Ledamot	(avgått 2013-10-09)
Emilia Eckerdal	Suppleant	Tillträtt som ledamot 2014-03-12
Anders Lokrantz	Suppleant	Tillträtt som ledamot 2013-10-10

Vid föreningsstämman avgick David Brannemark ledamot och Tobias Larsson suppleant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelsen har under verksamhetsåret uppgått till 136 200 kr.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant
Per Andersson	Huvudansvarig

Föreningens ekonomiska ställning
Föreningens låneskuld uppgick till 91 691 380 (91 935 779) kr vid årets slut. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Högsta förvaltningsdomstolen har i ett beslut december 2010 fastslagit att äkta bostadsrättsföreningars ränteintäkter är skattebefriade om de kan anses vara hänförliga till föreningens fastighet.

År 2008 ersattes den statliga fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift. Avgiften för 2008 var 1 200 kr per lägenhet och år vid full avgift och 600 kr vid halv avgift. Beloppen räknas därefter årligen upp med ett index. Eftersom föreningen har värdeår (färdigställandeår) 2003 betalas halv fastighetsavgift för första gången 2009 och 2013 uppgår den till 605 kr per lägenhet. Från och med 2014 debiteras föreningen full fastighetsavgift.

Därutöver betalar föreningen statlig fastighetsskatt för lokalerna med 1 % av taxeringsvärdet. Lokalhyresgästerna betalar den del av fastighetsskatten som belöper på respektive lokal.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	2,69	2,88	2,79	1,37	2,08
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	11 126	11 156	11 551	11 582	11 605
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	38,42	39,18	40,57	40,68	44,45
Fastighetensbelåningsgrad%	27,87	27,88	28,60	28,50	28,70
Årsavgift kr per kvm	562	562	515	515	647

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till förenings balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-1 667 086
årets förlust	- 252 646
	-1 919 732

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	300 000
av yttre fonden ianspråktas	- 544 121
i ny räkning överföres	-1 675 611
	-1 919 732

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 633 689	4 633 543
Hyresintäkter	1	2 082 071	2 116 785
Övriga rörelseintäkter	2	137 690	118 685
Summa nettoomsättning		**6 853 450**	**6 869 013**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	3	-345 522	-438 532
Periodiskt underhåll		-544 122	0
Driftskostnader	4	-2 581 661	-2 822 940
Administrationskostnader	5	-411 934	-383 087
Fastighetsskatt / fastighetsavgift		-175 330	-174 018
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-4 058 569**	**-3 818 577**
Avskrivningar övrigt		-668 772	-652 460
Summa avskrivningar		**-668 772**	**-652 460**
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**2 126 109**	**2 397 976**
Ränteintäkter		101 224	58 284
Räntekostnader		-2 471 572	-2 698 689
Övriga finansiella poster		-8 407	128
Summa kapitalnetto		**-2 378 755**	**-2 640 277**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-252 646**	**-242 301**
ÅRETS RESULTAT		**-252 646**	**-242 301**

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	6	245 089 550	245 758 322
Mark		79 500 000	79 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**324 589 550**	**325 258 322**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	68 400	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**68 400**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**324 657 950**	**325 258 322**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	316 562	263 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	212 637	223 987
Avräkningskonto förvaltare		1 278 625	1 514 909
Summa kortfristiga fordringar		**1 807 824**	**2 002 069**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 516 394	2 485 260
Summa kassa och bank		**2 516 394**	**2 485 260**
Summa omsättningstillgångar		**4 324 218**	**4 487 329**
SUMMA TILLGÅNGAR		**328 982 168**	**329 745 651**

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		186 336 000	186 336 000
Upplåtelseavgift		46 584 000	46 584 000
Föreningens fond för yttre underhåll		4 244 305	3 540 424
Summa bundet eget kapital		**237 164 305**	**236 460 424**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 667 086	-720 903
Årets resultat		-252 646	-242 301
Summa fritt eget kapital		**-1 919 732**	**-963 204**
Summa eget kapital		**235 244 573**	**235 497 220**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	91 447 596	91 689 535
Summa långfristiga skulder		**91 447 596**	**91 689 535**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	243 784	246 244
Leverantörsskulder		420 343	451 269
Fastighetsavgift/skatt		349 348	344 502
Depositionsavgifter		100 758	119 098
Moms och sociala avgifter		62 547	100 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 113 219	1 297 318
Summa kortfristiga skulder		**2 289 999**	**2 558 896**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**328 982 168**	**329 745 651**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	97 500 000	97 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan fr.o.m. räkenskapsåret 2007, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.
Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning kraft, vilken innebär att föreningen kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk framtida år.Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Noter

1 Hyresintäkter	2013	2012
Hyresintäkter lokal	1 136 510	1 132 352
Hyra garage/carport	945 561	984 433
	2 082 071	**2 116 785**

2 Övriga rörelseintäkter	2013	2012
Intäkt gästlägenhet	42 000	22 400
Fastighetsskatt lokaler	95 690	96 285
	137 690	**118 685**

3 Reparationer och underhåll	2013	2012
Reparationer hiss	3 892	0
Hiss, besiktning	5 103	4 354
Hiss, serviceavtal	65 848	63 683
Löpande reparationer	239 694	163 573
Reparationer ventilation	0	26 149
Reparationer tvättst	7 214	11 123
OVK-besiktning	0	42 480
Rep av övernattn-/gästlägenhet	899	3 789
Planteringar, träd/buskar	8 167	9 926
Underhåll bostad/hyreslokal	0	7 103
Underhåll VA	0	93 053
Underhåll ventilation	0	5 600
Kabel-tv/bredband/porttele	14 705	7 699
	345 522	**438 532**

4 Driftskostnader	**2013**	**2012**
Fastighetsskötsel	119 617	186 184
Trädgårdsskötsel	105 929	155 486
Snöröjning/sandning	5 261	118 776
Städning Entreprenad	113 168	122 436
Städning utöver avtal	33 960	35 247
Inköp av parkeringstjänster	96 561	94 302
Gemensamhetsanläggning	142 360	115 679
El	583 315	656 479
Uppvärmning	794 426	796 506
Vatten	176 797	175 385
Sophämtning	128 143	108 001
Fastighetsförsäkring	93 818	78 182
Kabel-TV/Bredband	109 034	103 574
Hyra garage & park	57 664	54 752
Övrigt	10 871	18 882
Radonmätning	0	1 425
Bevakningskostnader grundavtal*	2 450	-1 838
Besiktning	8 287	3 482
	2 581 661	**2 822 940**

5 Administrationskostnader	**2013**	**2012**
Kreditupplysning	1 574	2 398
Telefon & porto	15 250	15 677
IT-kostnader	9 565	1 306
Styrelsearvode	136 200	121 200
Revisionsarvode	32 008	31 769
Arvode förvaltning	125 504	119 245
Sociala kostn arvode	42 794	36 448
Föreningsavgifter	12 696	11 221
Övr främmande tjänst	16 588	8 706
Föreninggemensamma aktiviteter	11 225	8 729
Övrigt	8 530	26 388
	411 934	**383 087**

6 Byggnad	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	250 320 000	250 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**250 320 000**	**250 320 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 561 678	-3 909 218
Årets avskrivningar	-668 772	-652 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 230 450**	**-4 561 678**
Utgående redovisat värde	**245 089 550**	**245 758 322**
Taxeringsvärden byggnader	141 200 000	135 800 000
Taxeringsvärden mark	97 436 000	98 827 000
	238 636 000	**234 627 000**

7 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier i Fastum UBC (556730-0883)	2013-12-31	2012-12-31
36 aktier erhållna 2013 01 29 á 3 700	133 200	0
Nedskrivning pga värdeförändring	-64 800	0
	68 400	**0**

Aktierna har erhållits som utdelning från UBC ekonomisk förening och initialt värderats till marknadsvärdet vid utdelningstillfället. Per bokslutsdagen har aktierna värderats om till senaste försäljningspris.

8 Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Avräkn. skattekonto	202 580	152 675
Stockholm Parkering jul-dec 2012, utbet januari 2013	87 382	110 498
Fordran övernattningslägenhet	26 600	0
	316 562	**263 173**

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	97 403	93 818
Fastum förvaltning	32 456	36 358
Comhem Kabel-TV	13 992	28 068
Securitas	0	2 450
Swedsecure	4 465	5 775
Sickla Kaj Samfällighetsförening	34 895	0
HSB Olympia	11 397	13 736
Stockholm Vatten	14 861	10 230
Berendsen entrémattor	650	0
FSD Internettjänster	538	0
Ainas Aqua, städning januari	0	10 288
Sickla Kaj, samfällighet	0	23 264
Telia	1 980	0
	212 637	**223 987**

10 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fonden	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	186 336 000	46 584 000	3 540 424	-720 903	-242 301
Disposition av föregående års resultat:			703 881	-946 182	242 301
Årets resultat					-252 646
Belopp vid årets utgång	**186 336 000**	**46 584 000**	**4 244 305**	**-1 667 085**	**-252 646**

11 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek, ffd 2016-03-01, 2,72%	24 195 380	24 439 779
Stadshypotek, ffd 2014-09-30, 2,71%	28 771 000	28 771 000
Stadshypotek, ffd 2014-09-30, 2,21%	38 725 000	38 725 000
Kortfristig del lån	-243 784	-246 244
	91 447 596	**91 689 535**

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Annuitetsplan komp garage	0	143 090
Fortum, värme	106 086	142 281
Fortum, el	24 367	24 359
Mälarenergi, el	35 632	59 739
Skellefteå Kraft	0	3 983
Renhållning	29 919	9 991
Trädgårdsskötsel	11 169	0
AB Energibevakning	11 346	20 066
Upplupna rev.arvoden	22 000	22 000
Upplupna utg.räntor	177 479	253 396
Förskottsbetalda intäkter	695 221	618 413
	1 113 219	**1 297 318**

Stockholm 2014- 05-12

Per Gezelius

Stefan Lilja

Elisabet Qvarford

Emilia Eckerdal

Anders Lokrantz

Revisorspåteckning
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2014.

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla Kaj, org. nr 769606-2913

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla Kaj 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Holmen, Sickla Kaj 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 20 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor