

ÅRSREDOVISNING

SIDAN 1 AV 10

Brf Stockholmsblick

Org.nr 769615-4371

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2013.

Verksamhet/ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Förvaltningsberättelse 2013

Bostadshus

Reservoaren 5 i Liljeholmen, Stockholms kommun byggdes åren 2006–2008. Föreningen registrerades ursprungligen 2006-11-13. Nuvarande stadgar registrerades den 3 maj 2007. Föreningen förvärvade år 2008 byggnad samt tomträtten Reservoaren 5 i Stockholms kommun. Den nuvarande ekonomiska planen upprättades 2008-03-12.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus i 10 våningar och upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt i ett trapphus med en hiss. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

2 rum och kök	16 st	832 m ²
3 rum och kök	9 st	594 m ²
4 rum och kök	13 st	1 151 m ²
Total bostadsarea uppgår till		2 577 m ²
Garage	8 st i samfällighetsförening	
Parkeringsplatser	18 st i samfällighetsförening	

Fastighetsbeteckning och tomten

Fastighetsbeteckningen är Reservoaren 5.

Tomten är ca 872 m², hyrs av föreningen mot tomträttsavgäld till Stockholm stad enligt avtal.

Slutbesiktning gjord i maj 2008.

Tvåarsgarantibesiktningen genomfördes hösten 2010.

Tvåarsgarantiefterbesiktningen utfördes november 2011.

Fastigheten

Hela bostadshuset med lokaler, miljöstuga och garagelänga byggdes år 2008. På entréplan finns tvättstuga med ventilation och inventarier: 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 kall mangel, 1 tvättho, strykbräda, bord, stol, samt städtillbehör. Utrymmet är halvkaklat. Det finns 35 tvättpass/vecka (alla dagar kl. 07–22). Även barnvagnsrum finns på entréplan med plats för barnvagnar/handikapphjälpmedel. I barnvagnsutrymmet finns även en låsbar skrubbdär trädgårdsverktyg såsom gräsklippare, sopborste, snöskyffel och övrigt förvaras.

På bottenplan med ingång från gården finns cykelrum. Utöver detta finns en miljöstuga där hushållssopor, källsortering och återvinning sker. Styrelsen har ett eget förråd på plan 10.

Garage och parkeringsplatser

Föreningen har 8 garage vid Nybohovsbacken (106) och 18 p-platser vid Nybohovsbacken (60). Alla bilplatser hyrdes av medlemmar i brf Stockholmsblick. Det har även bildats kö.

ÅRSREDOVISNING

SIDAN 2 AV 10

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Föreningen är delaktig i samfällighetsförening tillsammans med 4 andra föreningar (Tornen, Nybohov 100, Hinken, Svenska Bostäder) avseende gång- och körvägar, belysning, parkering, garage, planteringar. Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggning (med Svenska Bostäder med adress Nybohovsbacken 70–72). Denna innefattar vändplan, vägstumpen längs husen på Nybohovsbacken 68–72 (gång- och körväg), belysning, VA-ledningar, dagvatten, el, och andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 Mkr. Under byggtiden har föreningen också haft byggprojektförsäkring och byggfelsförsäkring.

Styrelsen 2013

Charlotta Alvaeus
Ralf Forsblom
Gabriella Barthä
Robin Wallén
Niklas Kaunitz

Ledamot, ordförande
Ledamot, kassör
Ledamot, sekreterare
Ledamot
Ledamot

Karl Lindholm
Inger Tengqvist
Katrín Tombach
Michael Lindgren

Suppleant (1)
Suppleant (2)
Suppleant (3)
Suppleant (4)

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga i styrelsen.

Revisorer

Tomas Jonasson Revisor BOREV Revisionsbyrå AB – Uppsala samt en Revisorssuppleant från BOREV Revisionsbyrå AB – Uppsala

Firmatecknare

Föreningens firma har – förutom av styrelsen i sin helhet – tecknats av ordförande och kassör eller utsedda styrelseledamöter, två tillsammans.

Valberedning

Robert Falk och Gabriella Barthä som sammankallande eftersom Per Nilsson har flyttat.

ÅRSREDOVISNING

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30
Styrelsen har under året 2013 hållit 8 protokollförda styrelsemöten.
Utöver dessa möten har delar av styrelsen deltagit i ett antal möten med banken och Samfällighetsföreningen.

Avtal och medlemskap

Föreningen har avtal med följande företag:
Växthuset Utveckling AB (fastighetsskötsel och städ), Ownit (bredband), Canal Digital (Kabel-TV), Hans Andersson Recycling och Stockholm Stad Trafikkontoret (renhållning), Stockholm Vatten (vatten/avlopp), Fortum Värme (fjärrvärme), Fortum Distribution (elnät), Fortum Markets (elhandel), Stockholms Stad Exploateringskontoret (tomträtt), Mediator AB (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister), WIAB Service (teknisk jour/service), Electrolux (tvättstugeservice), OTIS (garantiavtal hiss) HSAB (besiktning hiss), Brandkontoret (Brf-försäkring).
Föreningen anlitar Nordea för lån och bankkonto.
Föreningen är med i Fastighetskalendern.

Överlåtelse/Medlemmar/Andrahandsuthyrning

Under 2013 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (1101,1203,1503,1603,1801).
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta detta endast när det kan visas att bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten. Detta finns detaljerat beskrivet i bilaga till ansökningsblanketten, som styrelsen har tillgänglig.

Verksamheten under 2013

Medlemmarna har under året haft två gemensamma träffar då huset och utemiljön städats och sköts om. Många medlemmar har också deltagit i sommarens trädgårdsskötsel och vinterns snöröjning.
Besqabs åtgärder från garantibesiktningen har fortsatt följts upp och vid årets slut var alla punkter avklarade. Ett läckande balkongtak på våning 9 kvarstår att åtgärda inom husets byggaranti.
Vid årsskiftet 2012/2013 tog Mediator över som ekonomisk förvaltare. Mediator och styrelsen har arbetat med att få in månadsavgifter som släpat från 2012.
Till varje våningsplan har det dragits el för städning. Belysning av husets gatunummer har monterats. Miljöstugan har utrustats med nya skyltar. Filtren till ventilationen i radiatorerna har bytts ut i alla lägenheter.
Ett balkongglas i lgh 1601 exploderade under sommaren vilket föreningen ansvarat för att återställa. Samma lägenhet beviljades under året tillstånd för ombyggnad som innebar att två sovrum byggdes om till tre mindre rum.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen tog beslut att höja månadsavgifterna från 1 januari år 2014, samt parkerings- och garageplatser med 6 %. Höjningen kompenserar för det faktum att avgifterna legat oförändrade under de senaste åren samt att vi ska börja betala fastighetsskatt.
Under kommande verksamhetsår kommer nytt avtal för fastighetsskötsel och städ tecknas då det nuvarande sagts upp. Detsamma gäller avtalet för bredband, tv och telefoni. I båda fallen har processen med att ta in och jämföra offerter påbörjats under 2013.
Inför årsmötet arbetar valberedningen med att finna nya medlemmar att föreslå till styrelsearbete.

ÅRSREDOVISNING

SIDAN 4 AV 10

Planerade investeringar och kostnader

Vi fortsätter att avsätta pengar till fond för framtida underhåll och reparationer enligt plan.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 68 696 kr, varav reparationer 49 071 kr.

Årsavgift och ev. ändringar

I årsavgiften ingår värme, varm- och kallvatten, förråd, tvättstuga och sophantering. Föreningen betalar centralt för bredband/TV-basutbud. Denna kostnad fördelas och debiteras tillsammans med årsavgiften. Styrelsen uppdaterar varje år föreningens ekonomiska situation och tar då ställning till eventuell korrigering av den årliga avgiften.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Årsavgiftsändring	0%	2,5%	0%	0%	5%	0%
Garage	1000kr/mån	1000kr/mån	1000kr/mån	800kr/mån	800kr/mån	800kr/mån
Parkering	425kr/mån	440kr/mån	440kr/mån	440kr/mån	440kr/mån	440kr/mån
Bredband / TV	169kr/mån	227kr/mån	250kr/mån	250kr/mån	250kr/mån	250kr/mån

Ekonomi, jämförelsetal

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nettoomsättning (tkr)	545	2 089	2 128	2 159	2 231	2 226
Rörelseresultat (tkr)	93	834	847	801	970	830
Balansomslutning (tkr)	87 009	87 056	86 985	86 993	87 182	87 063
Genomsnittlig årsavgift	699 kr/m ²	716 kr/m ²	716 kr/m ²	716 kr/m ²	752 kr/m ²	752 kr/m ²

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman. Föreningen har ingen inre reparationsfond, bostadsrättshavare ansvarar själv för bostadens reparation.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	250 373 kr
Årets resultat, underskott	-63 768 kr
	186 605 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	49 509 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0 kr
Till balanserat resultat överföres	137 096 kr
	186 605 kr

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2013</u>	<u>Not</u>	<u>2012</u>	
Årsavgifter	1 937 772		1 937 652	
Hysesintäkter	172 952	2 110 724 1	169 440	2 107 092
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter	115 632	115 632 2	123 831	123 831
SUMMA INTÄKTER		<u>2 226 356</u>		<u>2 230 923</u>

RÖRELSENS KOSTNADERKostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 172 229	3	-1 123 636	
Administrationskostnader	-52 500		-80 905	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	-1 224 729 4	0	-1 204 541

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-49 071		-56 581	
Planerat underhåll	-19 625	-68 696	0	-56 581

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader och renoveringar	-103 391	5	-95 518	
Inventarier	0	-103 391	0	-95 518

RÖRELSERESULTAT

829 540 874 283

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	7 186		8 233	
Räntekostnader	-900 494	-893 308	-680 481	-672 248

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-63 768 202 035

Statlig skatt		0		0
---------------	--	---	--	---

ÅRETS RESULTAT

-63 768 202 035

Brf Stockholmsblick

Org. nr 769615-4371

6(10)

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2013	Not	2012
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten	86 037 181	5	86 140 572
Inventarier	0	86 037 181	0 86 140 572
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	11 343		73 471
Övriga fordringar	84	6	23 082
Förutb kostnader och uppl intäkter	152 984	164 411 7	95 080 191 633
<u>Finansiella tillgångar</u>			
Kortfristiga placeringar	215 734		215 734
Kassa och Bank	645 602	861 336 8	633 868 849 602
SUMMA TILLGÅNGAR		87 062 928	87 181 807

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	65 935 000	9	65 935 000
Yttre reparationsfond	242 005	66 177 005	173 850 66 108 850
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	250 373		116 493
Årets resultat	-63 768	186 605	202 035 318 528
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		20 171 772 10	20 259 772
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	88 000	10	88 000
Leverantörsskulder	139 833		161 210
Övriga kortfristiga skulder	0		4 891
Upplupna kostnader	137 032	11	150 233
Förskottsinbetalda hyror/avg	162 681	527 546	90 323 494 657
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		87 062 928	87 181 807
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar		20 765 000	20 765 000
<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.

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**Hysesintäkter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyra garage	78 480	169 440
Hyra parkering	94 472	0
SUMMA	172 952	169 440

NOT NR 2**Övriga intäkter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bredband	114 000	112 500
Övriga intäkter	1 632	11 331
SUMMA	115 632	123 831

NOT NR 3**Driftskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel, städ	65 136	68 856
Fastighetsskötsel, extra tjänster	11 766	1 018
Obligatoriska besiktningar	9 300	1 031
Hisskostnader	24 802	11 170
Serviceavtal	20 880	61 174
El	60 915	42 505
Värme	259 702	276 300
Vatten	51 461	47 158
Sophämtning	44 411	40 049
Gemensamhetsanläggning	46 730	31 478
Försäkringar	22 964	21 361
Tomträttsavgäld	382 327	380 320
Kabel TV	108 015	114 654
Förbrukningsinventarier	0	1 564
Revision	8 500	8 250
Arvoden, förtroendevalda	8 991	6 993
Övriga fastighetskostnader	46 329	9 755
SUMMA	1 172 229	1 123 636

Brf Stockholmsblick

Org. nr 769615-4371

8(10)

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 2009. Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift 2009-2013 och betalar halv kommunal fastighetsavgift 2014-2018.

Taxeringsvärdet framgår av not 5.

NOT NR 5

Reservoaren 5

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Taxeringsvärde:	58 000 000	51 800 000
Byggnadsvärde	39 000 000	36 000 000
Markvärde	<u>19 000 000</u>	<u>15 800 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>58 000 000</u>	<u>51 800 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	58 000 000	51 800 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	86 500 000	86 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-359 428	-263 910
Årets avskrivningar	<u>-103 391</u>	<u>-95 518</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-462 819	-359 428
Utgående restvärde enligt plan	<u>86 037 181</u>	<u>86 140 572</u>

Byggnaden skrivs av enligt plan.

NOT NR 6

Övriga fordringar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Skattekonto	84	-415
Stockholm vatten	0	15 349
WIAB	0	2 720
Växthuset utveckling	<u>0</u>	<u>5 428</u>
SUMMA	<u>84</u>	<u>23 082</u>

NOT NR 7

Förutbet kost/Upplup intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förutbetald tomträttsavgäld	95 080	95 080
Förutbetald bredbandskostnader	26 835	0
Förutbet hissservice	6 493	0
Webbhotell	324	0
Förutbetald försäkringskostnad	23 240	0
Upplupen intäktsränta	<u>1 012</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>152 984</u>	<u>95 080</u>

Brf Stockholmsblick

Org. nr 769615-4371

9(10)

NOT NR 8**Kortfristiga placeringar/Kassa och bank**

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bankmedel i Nordea		645 602	633 868
Nordea Int. Fund Likviditetsinvest A			
Marknadsvärde 20131231	106 119	104 921	104 921
Nordea Stratega 10			
Marknadsvärde 2013 12 31	113 286	<u>110 813</u>	<u>110 813</u>
BOKFÖRT VÄRDE		<u>861 336</u>	<u>849 602</u>

NOT NR 9**Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 935 000	173 850	116 493	202 035
Disposition av 2012 års resultat		68 155	133 880	-202 035
Årets resultat				<u>-63 768</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>65 935 000</u>	<u>242 005</u>	<u>250 373</u>	<u>-63 768</u>

Rättelse har skett av värden vid årets ingång då beslut om disposition av 2011 års resultat ej genomförts 2012.

NOT NR 10**Skulder kreditinstitut**

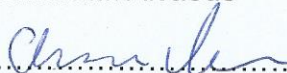
	<u>Skuld</u>
Nordea	<u>20 259 772</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN	<u>20 259 772</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering	-88 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER	<u>20 171 772</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2018.12.31	19 819 772

NOT NR 11**Upplupna kostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Upplupna räntor	120 500	50 675
Upplupet revisionsarvode	9 000	9 000
Ber vattenkostnad	7 532	0
Övriga upplupna kostnader	<u>0</u>	<u>90 558</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>137 032</u>	<u>150 233</u>

Signerad av BRF Stockholmsblicks styrelse den 2013-03-31 Stockholm

Ordförande
Charlotta Alvaeus



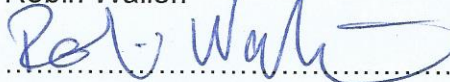
Sekreterare
Gabriella Bartha



Ekonomiansvarig
Ralf Forsblom



Ledamot
Robin Wallén

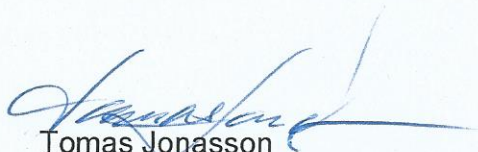


Ledamot
Niklas Kaunitz



REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2014-04-29 av BOREV Revisionsbyrå,
Uppsala


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stockholmsblick, org.nr. 769615-4371

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stockholmsblick, 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.

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 29 april 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor