

Årsredovisning
för
Bostadsföreningen Fyrtornet upa

Räkenskapsåret
2013

Styrelsen för Bostadsföreningen Fyrtornet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsföreningen Fyrtornet överlämnar härmed nedanstående berättelse över föreningens 88:e verksamhetsår, bokföringsåret 2013.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad via den Fastighetsförsäkring som Bostadsrätterna rekommenderar sina medlemmar inkl ett s.k. Gemensamt bostadsrättstillägg samt ett s.k. Trygghetspaket med Anticimex som bl. a medför "gratis" skadebesiktning vid vattenskada och våtrumsinspektion var tredje år.

Fastighetens taxeringsvärde är totalt på 67 186 000 kronor varav markvärdet är 38 736 000 kronor och byggnadsvärdet är 28 450 000 kronor.

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret:

Lars Söderberg	ordförande
Inger Bäckström	vice ordförande
Eva Johnselius	sekreterare
Åke Daun	
Bo Jansson	

Ersättare har varit:

Birgitta Andersson
Lars Korhonen

Adjungerad:

Föreningens kassaförvaltare/kassör

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2013.

Lägenhetsöverlåtelse 2013

Folkungagatan 142

Kajsa Holmberg och Henrik Lundvall har köpt Fredrik Zanders lgh nr 1302 (nr 18).
Margareta och Måns Lundeberg har köpt Christer Arnquists lgh nr 1602 (nr 52).
Eva Lundström har ärvt Anders Hagermarks lgh nr 1102 (nr 12).

Erstagatan 7

Elena Jover Casanovas har överlåtit 25 % av sin lgh nr 1403 (nr 42) till Pontus Österberg.
Isabella Råhlén har köpt Gustaf Widells lgh 1502 (nr 47).
Birgitta och Bernt Andersson har köpt Arvid Tingmans och Emelie Almstedts lgh nr 1602 (nr50).

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010
Kassalikviditet (%)	227	159	128	141
Soliditet (%)	50	47	45	41
Nettoomsättning	981	981	977	963

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst 116 271

disponeras så att

i ny räkning överföres 116 271

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
Intäkter fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		981 252	981 261
Lokalhyror		505 547	503 419
Bostadshyror		18 528	17 988
Övriga intäkter		51 673	50 941
		1 557 000	1 553 609
Kostnader fastighetsförvaltning			
Renoveringar	1	-97 469	-40 596
Driftskostnader	2	-1 055 252	-1 063 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-134 235	-134 356
		-1 286 956	-1 238 264
Fastighetsförvaltningens resultat		270 044	315 345
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		5 358	5 274
Räntekostnader		-58 906	-59 567
		-53 548	-54 293
Resultat efter finansiella poster		216 496	261 052
Resultat före skatt		216 496	261 052
Årets skatt		-100 225	-97 642
Årets resultat		116 271	163 410

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheten		2 481 595	2 537 995
Ombyggnad av soprum		124 960	127 800
Bredband, indragning		44 500	55 625
Fönster/fasadrenovering		799 744	863 614
		3 450 799	3 585 034
Summa anläggningstillgångar		3 450 799	3 585 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 843	152 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 155	32 782
		60 998	185 507
<i>Kassa och bank</i>		996 257	768 819
Summa omsättningstillgångar		1 057 255	954 326
SUMMA TILLGÅNGAR		4 508 054	4 539 360

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		358 615	358 615
Upplåtelseavgift		113 100	113 100
Reservfond		60 000	60 000
Inre rep- och ombyggnadsfond		140 000	140 000
		671 715	671 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 467 124	1 303 713
Årets resultat		116 271	163 410
		1 583 395	1 467 123
Summa eget kapital		2 255 110	2 138 838
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	4	1 766 472	1 781 440
Deposition (lgh 51)		19 800	19 800
Summa långfristiga skulder		1 786 272	1 801 240
Kortfristiga skulder			
Inteckningslån	4	15 272	15 272
Leverantörsskulder		54 209	133 748
Aktuella skatteskulder		1 905	2 884
Övriga skulder		0	20 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 286	426 413
Summa kortfristiga skulder		466 672	599 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 508 054	4 539 360
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Pant brev i fast egendom		5 749 000	5 749 000
		5 749 000	5 749 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Renoveringar

	2013	2012
Vattenskador	18 969	17 125
Måleriarbeten	78 500	0
Sop/städhantering	0	13 711
Legoarbeten och underentreprenör	0	9 760
	97 469	40 596

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Gården	3 345	3 882
El	42 816	39 236
Fjärrvärme	425 760	442 263
Vatten och avlopp	68 177	53 114
Städning och renhållning	48 771	56 554
Städfirma	58 670	75 417
Tvättstuga	6 191	7 602
Hissbesiktning, service, telefon	81 898	55 226
Snöskottning	0	32 450
Div. förbrukningsmaterial	1 654	770
Reparation och underhåll	60 496	39 277
Kontorsmaterial	5 120	2 000
Lås, portkod/telefon	10 472	21 215
Kabel TV	53 278	51 824
Bredband	67 500	67 500
Porto och bankfack	522	0
Fastighetsförsäkring	78 042	75 536
Årsstämma	3 504	2 693
Redovisningstjänster	31 250	30 000
Plusgiroavgift	1 449	1 316
Föreningsavgifter SBC	5 080	5 080
Övriga kostnader (ex tidskrifter)	1 257	357
	1 055 252	1 063 312

Not 3 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Fastigheten (50 år)	2 %
Ombyggnad av soprum (50 år)	2 %
Indragning av bredband (10 år)	10 %
Fönster/fasadrenovering (15 år)	6,67 %


Not 4 Inteckningslån

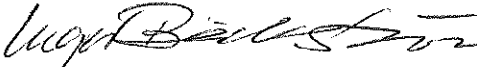
Ränta 3,28 % (bundet i 5 år till 2017) vid årsskiftet 2013/2014. 02-74257-594836, 1 478 002 kr med amortering.

Ränta 3,43 % (bundet i 5 år till 2017) vid årsskiftet 2013/2014. 02-74257-594837, 300 000 kr utan amortering.

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller tidigare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek, lånenr 02-074257, 1 år	15 272	15 272
Stadshypotek, lånenr 02-074257	61 088	61 088
	76 360	76 360
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Stadshypotek, lånenr 02-074257	1 705 384	1 720 352
	1 705 384	1 720 352
Summa	1 781 744	1 796 712

Stockholm 2014 - 03 - 05


Lars Söderberg

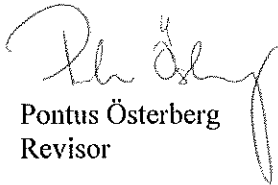

Ingef Bäckström



Eva Johnselius


Åke Daun


Bo Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 03 - 20


Pontus Österberg
Revisor


Kent Hult
Revisor