

2014-03-28

Kristina Nissilä
Telefon: 060-6008035
E-post: kristina.nissila@sbc.seBrf Ahlviken 5,7
Maria Wiker
Ryggåsgatan 5
16755 Bromma**Årsredovisning för 2013**

Vi ber er noga granska och kontrollera bifogade handlingar: förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter.

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under **originalet av årsredovisningen** på sista sidan där namnen redan har angivits. När revisorn är klar med sin granskning ska han/hon skriva under årsredovisningen och även upprätta en revisionsberättelse.

Ni har valt att själva ta hand om **tryckning** av årsredovisning och kallelse till medlemmarna.

Tänk på att **kallelsen** med dagordning ska överensstämma med era stadgar. Datum tid och plats ska anges. Får ni in **motioner** ska även dessa tryckas upp och delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar att styrelsen skriftligen skriver sitt ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa. Kallelsen måste vara medlemmarna tillhanda senast två veckor före stämman. **Budgeten** är inte obligatorisk i årsredovisningen, men är den med som en punkt på dagordningen måste den dock vara med.

Ett underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Kom ihåg att skicka en kopia på den underskrivna årsredovisningen inkl. revisionsberättelsen till mig.

Verifikationspärmarna ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Kristina Nissilä
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 1995-03-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKORSTENEN 1	2000	Stockholm
SKORSTENEN 2	2000	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Alliance.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus.

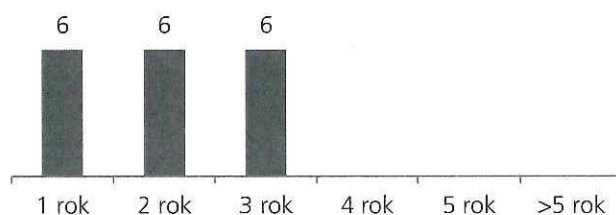
Fastigheternas värdeår är 1931.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 267 m², varav 1 215 m² utgör lägenhetsyta och 52 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljé	35 m ²	2014-03-31
Kontor	17 m ²	2014-08-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Tvättstuga samt 3 dubbelgarage, samtliga uthyrda

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Snickeri, postbox och vindsförråd	2013	Avser port 5
Stampolning	2013	
OVK	2013	
Extralås på två av garagen	2013	
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	2013	
Ommålning av ytterdörrar	2013	Avser port 5 och 7
Nya postboxar i port 5	2012	
Beskärning av almar	2012	
Sotning av öppna spisar	2012	
Byte av flödesmätare till fjärrvärmecentralen (Fortum)	2012	
Ommålning av trapphuset i port 5 inklusive ommålning av torkrummets yttervägg samt yttervägg i port 7:s källare	2012	
Fyttning av rabatter vid port 7	2012	
Plantering av häck mot spårvagnen	2011	
Montering av hängränna på den västra gavelsidan	2011	
Montering av eluttag och extra belysning på vindarna	2011	
Ommålning av fönster och balkongräcken	2010	Fasad syd och väst
Taköversyn	2008	Byte av vissa pannor, nya infästningar samt snöräcken
Byte av gasservis, hushållsgas	2008	Ryggåsgatan 5
Installation fjärrvärme	2007	
Ombyggnad trädgårdstrappor och gångar	2006	
Konvertering värmepanna	2005	Från olja till gas
Elstambyte	2000	
Rörstambyte	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Omputsning av fasad	2000	
Planerat underhåll	År	
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-TV/Internetoperatör	Comhem
Fastighetsjour	Securitas
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Rent och Fint
Funktionskontroll - Fjärrvärme	Fortum
Fibernät	Stokab
Fjärrvärme Aktiv 2013	Fortum
Trappstädning	Städpoolen

Medlemmar

Medlemslägenheter: 18 st.
Överlåtelse under året: 1 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Emma Maria Åström	Ledamot
Eva Maria Karlsson	Ledamot
Helena Maria Elisabeth Wiker	Ledamot

Lena Birgitta Sandell	Suppleant
-----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Maria Karlsson och Emma Maria Åström.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Edling	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Lisa Nylander
Susanna Wolgers

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

OVK. Stampolning. Ommålning av ytterdörrar. Nytt vindsförråd och installerade postboxar med ram. Extralås på två av garagen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Upphandlingsarbete för installation av fibernät.

Övrig information

Föreningen har haft två städdagar. Två stycken nyhetsbrev har skickats ut till medlemmarna. Schema för trädgårds- och snöskottningsveckor har upprättats. Styrelsen har haft ett icke protokollfört budgetmöte.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 215 m² bostäder och 52 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	557	557	557	557
Hyror/m ² hyresrättsyta	684	684	677	673
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 002	2 008	2 014	2 021
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	25	22
Värmekostnad/m ² totalyta	150	154	146	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	16	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	69	71	86

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	20 467
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 116 155
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 407
summa ansamlad förlust	-1 154 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

45 087
-1 109 008

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	779 719	784 403
Övriga rörelseintäkter		5 675	9 048
		785 394	793 451
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-35 683	-64 668
Reparationer		-52 622	-18 512
Periodiskt underhåll		-45 087	-48 800
Taxebundna kostnader		-250 405	-254 091
Övriga driftskostnader		-96 380	-98 120
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-26 470	-29 791
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-57 476	-57 829
Avskrivningar		-116 863	-116 865
		-680 986	-688 676
RÖRELSERESULTAT		104 408	104 775
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 251	941
Räntekostnader		-85 192	-87 648
		-83 941	-86 707
ÅRETS RESULTAT		20 467	18 068

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3 14 958 241	15 075 104
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	14 958 241	15 075 104
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 960 241	15 077 104
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	29 613	-7
Förutbetalda kostnader	Not 5 32 517	18 027
	62 130	18 020
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	924 092	795 236
	924 092	795 236
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	986 222	813 256
SUMMA TILLGÅNGAR	15 946 463	15 890 360

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 611 430	13 611 430
Upplåtelseavgifter		557 485	557 485
Fond för yttre underhåll	Not 7	306 271	296 664
		14 475 186	14 465 579
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 174 561	-1 183 023
Årets resultat		20 467	18 068
		-1 154 094	-1 164 954
SUMMA EGET KAPITAL		13 321 092	13 300 625
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 415 213	2 432 641
		2 415 213	2 432 641
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	17 428	7 428
Leverantörsskulder		38 516	24 887
Skatteskulder		55 980	29 510
Upplupna kostnader	Not 9	32 375	35 884
Förutbetalda avgifter och hyror		65 859	59 385
		210 158	157 094
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		15 946 463	15 890 360
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	1,0%	1,0%
Fastighetsrenovering	1,0%	1,0%
Energjätgärder	5,0	5,0%
Maskiner		10,0%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	676 517	676 525
Hyresintäkter	103 202	107 878
	779 719	784 403

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel gård beställ	0	10 000
Städning entreprenad	15 802	17 600
Sotning	0	1 563
OVK Obl. Ventilationskontroll	9 000	0
Myndighetstillsyn	0	7 125
Gård	6 075	24 630
Serviceavtal	2 550	2 445
Förbrukningsmateriel	2 256	1 305
	35 683	64 668

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Entré/trapphus	0	10 580
Lås	21 531	206
VVS	22 918	3 688
Elinstallationer	8 173	1 180
Vattenskada	0	2 858
	52 622	18 512
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	8 125
Källare	0	3 850
Entré/trapphus	45 087	36 825
	45 087	48 800
Taxebundna kostnader		
El	21 329	21 280
Värme	190 240	194 856
Vatten	23 368	23 543
Sophämtning/renhållning	15 468	14 412
	250 405	254 091
Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 171	16 510
Tomträttsavgäld	75 325	77 750
Kabel-TV	3 884	3 860
	96 380	98 120
Fastighetskatt/Kommunal avgift	26 470	29 791
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	275
Inkassering avgift/hyra	600	900
Styrelseomkostnader	0	227
Fritids och Trivselkostnader	875	1 293
Förvaltningsarvode	49 636	47 815
Administration	2 355	2 611
Korttidsinventarier	0	699
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
	57 476	57 829
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	54 146	54 146
Förbättringar	62 717	62 717
Maskiner	0	2
	116 863	116 865
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	680 986	688 676

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 848 840	16 848 840
Utgående anskaffningsvärde	16 848 840	16 848 840
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 773 736	-1 656 873
Årets avskrivningar enligt plan	-116 863	-116 863
Utgående avskrivning enligt plan	-1 890 599	-1 773 736
 Planenligt restvärde vid årets slut	14 958 241	15 075 104
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 154 000	9 179 000
Taxeringsvärde mark	9 315 000	8 115 000
	19 469 000	17 294 000
 Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	19 000 000	16 800 000
Lokaler	469 000	494 000
	19 469 000	17 294 000
 Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	73 660	73 660
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	73 660	73 660
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-73 660	-73 658
Årets avskrivningar enligt plan	0	-2
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-73 660	-73 660
 Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
 Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 807	5 557
Kabel-TV	971	970
Tomträttsavgäld	23 000	8 950
Serviceavtal	2 655	2 550
Vattenkostnader	84	0
	32 517	18 027

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 611 430	0	0	13 611 430
Upplåtelseavgifter	557 485	0	0	557 485
Fond för yttre underhåll	306 271	58 407	-48 800	296 664
Summa bundet eget kapital	14 475 186	58 407	-48 800	14 465 579
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 174 561	-58 407	66 868	-1 183 023
Årets resultat	20 467	20 467	-18 068	18 068
Summa ansamlad förlust	-1 154 094	-37 940	48 800	-1 164 954
Summa eget kapital	13 321 092	20 467	0	13 300 625

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	296 664	244 782
Reservering enligt stadgar	58 407	51 882
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 800	0
Vid årets slut	306 271	296 664

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,320 %	1 000 000	1 000 000	2017-10-30
Stadshypotek AB	3,900 %	729 941	737 369	2016-03-01
Stadshypotek AB	2,430 %	262 200	262 200	Rörligt
Stadshypotek AB	3,730 %	440 500	440 500	2014-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		2 432 641	2 440 069	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 428	-7 428	
		2 415 213	2 432 641	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 345 501 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Städning	0	1 600
El	1 827	537
Värme	18 684	25 995
Vatten	1 282	1 216
Ränta	9 955	6 536
Gård	308	0
Förbrukningsmaterial	35	0
Fritids och Trivselkostnader	284	0
	32 375	35 884

BROMMA den 17 / 4 2014


Eva Maria Karlsson
Ledamot



Helena Maria Elisabeth Wiker
Ledamot



Emma Maria Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 04 2014



Anders Edling
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman

Brf Ahlviken 5,7 – Organisationsnummer: 769600-7736

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Ahlviken 5,7 för år 2013, räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag har även gått igenom protokollen från de styrelsemöten som hållits under räkenskapsåret och anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

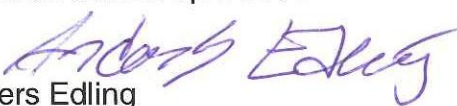
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Mötesprotokoll är förda i god ordning med uppföljning och bevakning av de olika frågor som behandlas.

Styrelsens ledamöter har –såvitt jag kunnat utröna- inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter full ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2013.

Bromma den 21 april 2014


Anders Edling
Av föreningen vald intern revisor.