

Årsredovisning

för

Bf Vasen upa

702002-4936

Räkenskapsåret

2013

L

Styrelsen för Bf Vasen upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet

Kamelian 14, Stockholm

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten tomten nr 14 i kvarteret Kamelian med adress Karlbergsvägen 37 och Gästrikegatan 22 inom Matteus församling, Stockholm, och där bereda bostäder åt sina medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1923-02-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2008-10-07 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Eric Rost	Ordförande
Vaclav Krassén	Ledamot
Thomas Mickelsson	Ledamot
Maxim Sevastianov	Ledamot
Stig Forneng	Ledamot
Henrik Dagergård	Suppleant

Revisorer har varit KPMG AB representerad av Klas van Lienden samt Sven Alenius. Revisorssuppleant har varit Anders Dandenell.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 32 060 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Föreningen är medlem i SBC och Fastighetsägarna Stockholm.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 38 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Salong André	42 m ²	2013-10-01 2016-09-30
Laila Numé	25,2 m ²	2011-12-01 2014-11-30
Parelle AB	197 m ²	2013-10-01 2016-09-30
Parelle AB	130 m ²	2013-10-01 2016-09-30
Gunn-Britt Boll	42 m ²	2013-10-01 2016-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret, Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Taklamporna i entréerna har bytts ut.
- Ventilationen i källarlokalen som Parelle hyr har förbättrats med ny frånluftsfläkt.
- Avloppsstammen i anslutning till lokalen som Gunn-Britt Boll hyr har dragits om.
- Dessutom har diverse mindre underhållsarbeten utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Renovering eller byte av ytterportar.
- Förbättringar på innergården.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 47 906 000 kr varav 27 131 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 44 000 000 kr samt lokaler 3 906 000 kr.

Avgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningen har amorterat 1,2 miljoner kronor på lånen, vilket innebär att kvarvarande lån uppgår till 2 182 100 kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	429	429	431	431	432
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 110	1 720	1 720	1 100	1 117
Elkostnad/kvm totalyta	23	22	25	31	19
Värmekostnad/kvm totalyta	149	150	140	155	146
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	18	15	17

Bostadsrättsyta uppgår till 1 966 kvm och totalyta uppgår till 2 402 kvm.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 951 855
reservering till yttre fond	-62 325
årets vinst	241 027
	2 130 557

disponeras så att	
avsättning till reservfond	12 051
i ny räkning överföres	2 118 506
	2 130 557

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 och hyror	1	1 470 415	1 401 780
Övriga rörelseintäkter		46 799	43 435
		1 517 214	1 445 215
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-95 802	-50 385
Driftkostnader		-168 954	-141 288
Taxebundna kostnader		-481 632	-482 583
Administrationskostnader		-115 378	-90 919
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-85 040	-82 180
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-49 328	-36 609
Avskrivningar		-221 631	-301 477
		-1 217 765	-1 185 441
Rörelseresultat		299 449	259 774
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 049	12 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 471	-105 784
		-58 422	-93 155
Resultat efter finansiella poster		241 027	166 619
Årets resultat		241 027	166 619

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	5 006 940	5 228 572
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 009 740	5 231 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		44 000	44 000
Skattefordringar		36 234	38 807
Förutbetalda kostnader	4	82 040	23 755
		162 274	106 562
Kassa och bank		840 507	1 613 499
Summa omsättningstillgångar		1 002 781	1 720 061
Summa tillgångar		6 012 521	6 951 433

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		118 242	118 242
Reservfond		260 736	260 736
Upplåtelseavgifter		751 730	751 730
Fond för yttre underhåll		113 727	51 402
		1 244 435	1 182 110
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 196 585	1 092 291
Dispositionsfond		692 945	692 945
Årets resultat		241 027	166 619
		2 130 557	1 951 855
Summa eget kapital		3 374 992	3 133 965
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 182 100	3 382 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 042	48 970
Övriga skulder		27 901	30 399
Upplupna kostnader	7	115 099	127 784
Förutbetalda avgifter och hyror		242 387	228 215
Summa kortfristiga skulder		455 429	435 368
Summa eget kapital och skulder		6 012 521	6 951 433
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		3 420 000	3 420 000
		3 420 000	3 420 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	1,50 %	1,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %
Fasad	5,00 %	5,00 %
Fönster	7,00 %	7,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	843 270	843 275
Hysesintäkter lokaler	530 616	528 650
Deb. fastighetsskatt	38 474	29 856
Hysesintäkt bredband	58 054	0
	1 470 414	1 401 781

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Hyseslokal	42 181	0
Trapphus	3 270	0
Dörrar och lås	5 664	20 007
VA	1 313	20 185
EI	0	2 500
Hissar	10 216	2 988
Källarutrymme	3 200	0
Ventilation	18 825	0
Kabel-tv/bredband/porttele	7 250	0
Gård	3 883	0
Övriga rep./underhåll	0	4 705
	95 802	50 385
Driftskostnader		
Städning grundavtal	32 179	28 932
Städning extradebiteringar	2 063	4 876
Hyra av entrémattor	0	6 039
Hiss serviceavtal	13 181	12 276
Fastighetsförsäkring	31 938	31 113
Kabel-tv	10 597	10 556
Bredband	59 400	16 176
Förbrukningsinventarier	15 397	15 826
Förbrukningsmaterial	4 199	15 248
Trivselkostnader	0	245
	168 954	141 287
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	54 790	52 869
Uppvärmning	356 869	360 083
Vatten	42 305	43 927
Sophämtning	27 668	25 704
	481 632	482 583
Administrationskostnader		
Telefon	0	1 400
Administration, kontorsmateriel	5 539	1 871
Styrelseomkostnader	4 000	3 225
Revisionsarvode extern revisor	19 125	22 250
Möteskostnader	6 000	3 025
Arvode ekonomisk förvaltning	48 476	46 862
Inkasso- och KFM-avgifter	14 978	0
Bankkostnader	3 149	2 275
Medlems- och föreningsavgifter	10 048	10 011
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 063	0
	115 378	90 919

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	39 060	30 310
Kommunal fastighetsavgift	45 980	51 870
	85 040	82 180

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	32 060	28 000
Sociala avgifter	17 268	8 609
	49 328	36 609

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	6 034	6 034
Avskrivning fastighetsförbättringar	79 759	159 605
Avskrivning stambyte	60 970	60 970
Avskrivning fasad	46 378	46 378
Avskrivning fönster	28 490	28 490
	221 631	301 477

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 358 076	8 358 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 358 076	8 358 076

Ingående avskrivningar	-3 427 504	-3 126 027
Årets avskrivningar	-221 631	-301 477
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 649 135	-3 427 504
Utgående redovisat värde	4 708 941	4 930 572

Taxeringsvärden byggnader	20 775 000	17 134 000
Taxeringsvärden mark	27 131 000	24 297 000
	47 906 000	41 431 000
Bokfört värde byggnader	4 708 941	4 930 572
Bokfört värde mark	298 000	298 000
	5 006 941	5 228 572

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	8 015	7 892
Förutbetald svensk adressändring	0	1 096
Förutbetald kabel-TV	2 649	2 648
Förutbetald ekonomiskförvaltning	12 119	12 119
Förutbetald vatten	2 963	0
Förutbetald bredband	17 820	0
Avstämning fastighetsskatt	38 474	0
	82 040	23 755

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 242	260 736	51 402	1 092 291	166 619
Reservering yttre fond			62 325	-62 325	
Disposition av föregående års resultat:				166 619	-166 619
Årets resultat					241 027
Belopp vid årets utgång	118 242	260 736	113 727	1 196 585	241 027

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek	2,07%	3 mån	2 182 100	3 382 100
			2 182 100	3 382 100

Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	4 137	8 472
Upplupna kostnader styrelsearvode	30 000	28 000
Upplupen kostnader extern revisor	20 000	20 000
Upplupen kostnad vatten	0	4 000
Upplupen kostnad värme	48 236	59 141
Upplupen kostnad el	3 727	8 171
Upplupen kostnad sociala avgifter	9 000	0
	115 100	127 784

Stockholm den 10 mars

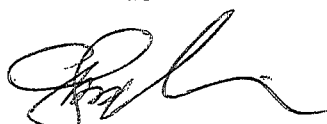
2014



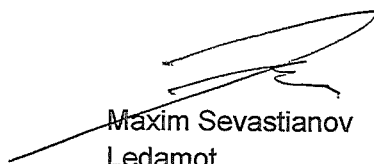
Eric Rost
Ordförande



Vaclav Krassén
Ledamot



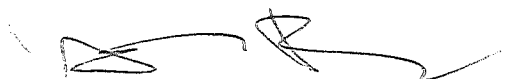
Thomas Mickelsson
Ledamot



Maxim Sevastianov
Ledamot



Stig Forneng
Ledamot



Henrik Dagergård
Suppleant

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 28/4* 2014

KPHG AB



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor

~~KPHG AB~~



Sven Alenius
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Vasen u.p.a, org. nr 702002-4936

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Vasen u.p.a 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. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Bostadsföreningen Vasen u.p.a:s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas finansiella resultat 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 Bostadsföreningen Vasen u.p.a 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

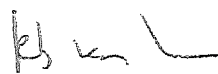
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 28 april 2014

KPMG AB



Klas van Lienden
Auktoriserad revisor



Sven Alenius
Revisor