

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården

Org. Nr 769600-1226

Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

**BVK**

**BoVera Konsult AB**

Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården  
Org. Nr 769600-1226

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården, De La Gardies väg 1, 134 40 Gustavsberg.  
Organisationsnummer 769600-1226 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Grundfakta om föreningen:**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 1996-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Slottsparken. Föreningens andel är 60%. Samfälligheten förvaltar parkeringslängor, cykelförråd, föreningslokal, vägar och gemensamma vatten- och elanläggningar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

### **Föreningens ändamål:**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

### **Medlemmar:**

Föreningen har per 2013-12-31 totalt 74 medlemmar.

### **Styrelse**

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

#### *Ordinarie ledamöter:*

Maria Andersson  
Patrik Bohlin  
Johanna Gagner  
Bo Nilsson

#### *Suppleanter:*

Eleonor Bergström

### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2013.  
Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Förvaltning:**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

### **Revisor:**

Till föreningens revisor har utsetts auktoriserad revisor Ole Deurell, Parameter Revision AB.

### **Överlåtelse:**

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fem lägenheter överlåtits.

**Fastigheten:**

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Gustavsberg 1:397 samt 1:413, 1:414 och 1:415 i Värmdö. Markareal för tomten uppgår till 5008 kvadratmeter. Fastigheten har 60 st. bostäder varav 3 st. är radhus och 57 st. är lägenheter. Bostadsytorna uppgår totalt i föreningen till 3 674 kvadratmeter. Alla bostäderna är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten byggdes år 1996 och består av 5 flerbostadshus och 3 radhus.

**Försäkring:**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm.

**Fastighetslån och taxeringsvärde:**

Per 2013-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlag 29 209 512 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår enligt 2013 taxering till 48 617 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Summa
Bostäder	34 391 000	14 226 000	48 617 000

**Väsentliga händelser under året:**

- I samtliga flerfamiljshus genomfördes under september månad spolning av samtliga avloppsrör i kök och badrum.
- 11 protokollförda styrelsemöten har genomförts.
- Årsstämman hölls den 5 juni 2013..
- Ekonomisk förvaltare byttes från SBC till BoVera Konsult AB.
- Revisor byttes från Mats Blomgren på PWC till Ole Deurell på Parameter revision.

**Nyckeltal:**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	3 353 146	3 446 125	3 150 068	3 135 564
Res. efter finansiella poster	8 264	-81 855	-722 052	-822 390
Balansomslutning	47 070 789	47 010 024	46 584 518	47 678 969
Soliditet	36,9%	36,9%	37,4%	38,1%
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	7 950	7 950	7 760	7 839
Genomsnittlig skuldränta	4,29%	5,19%	5,72%	5,18%
Årsavgift per kvm	762	762	762	762

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat:**

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	2 946 119 kronor
Årets resultat	8 264 kronor
Summa	2 954 383 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till yttre underhållsfond	-55 118 kronor
Att balansera i ny räkning	2 899 265 kronor

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013-01-01 – 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 – 2012-12-31</b>
	<b>Not</b>		
Årsavgifter		2 800 608	2 793 972
Övriga intäkter		552 538	652 153
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>3 353 146</b>	<b>3 446 125</b>
<b>Kostnader</b>			
Underhåll		-162 582	-68 239
Driftkostnader	2	-1 447 179	-1 467 355
Fastighetsförsäkringar		-56 633	-58 738
Fastighetsskatt	3	-90 192	-135 350
Personalkostnader		-113 660	-58 076
<b>Summa Rörelsens kostnader</b>		<b>-1 870 246</b>	<b>-1 787 758</b>
<b>Avskrivningar</b>			
Byggnader och ombyggnad		-223 246	-223 655
<b>Summa Avskrivningar</b>		<b>-223 246</b>	<b>-223 655</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 259 654</b>	<b>1 434 712</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		2 020	349
Räntekostnader		-1 253 410	-1 516 916
<b>Summa Finansiella Poster</b>		<b>-1 251 390</b>	<b>-1 516 567</b>
<b>Resultat efter Finansiella poster</b>		<b>8 264</b>	<b>-81 855</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 264</b>	<b>-81 855</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och Mark		45 991 310	46 214 556
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>	<b>4</b>	<b>45 991 310</b>	<b>46 214 556</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		37 500	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostn/upplupna int.	5	168 640	127 951
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>206 140</b>	<b>127 951</b>
<b>Kassa, Bank och Plusgiro</b>	<b>6</b>	<b>873 339</b>	<b>667 517</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 079 479</b>	<b>795 468</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>47 070 789</b>	<b>47 010 024</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och Skulder</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
Bundet eget kapital:			
Insatser		12 586 800	12 586 800
Yttre underhållsfond		1 811 374	1 756 256
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>14 398 174</b>	<b>14 343 056</b>
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		2 946 119	3 083 092
Årets resultat		8 264	-81 855
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 954 383</b>	<b>3 001 237</b>
<b>Summa Eget Kapital</b>	7	<b>17 352 557</b>	<b>17 344 293</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Reverslån	8	29 209 512	29 209 512
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		<b>29 209 512</b>	<b>29 209 512</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		232 281	134 558
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	170 677	171 373
Skatteskulder	3	5 910	3 636
Övriga kortfristiga skulder		737	0
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	99 115	146 652
<b>Summa Kortfristiga Skulder</b>		<b>508 720</b>	<b>456 219</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>47 070 789</b>	<b>47 010 024</b>
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
<b>Fastighetsinteckningar</b>		<b>37 205 233</b>	<b>37 205 233</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

### Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### *Avskrivningar*

Byggnader 0,5 %

Fastighetsförbättringar 10,0 %

Värme/kylanläggning 1,3 %

### Not 2, Driftskostnader

	<b>2013-01-01 – 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 – 2012-12-31</b>
Elavgifter	425 547	411 372
Vatten och avlopp *	402 366	198 191
Hissar service	42 272	66 937
Lokalvård	58 971	62 400
Snöröjning *	69 899	0
Trädgårdskostnader	34 828	80 245
Förbrukningsmaterial etc.	4 928	1 919
Möteskostnader	9 131	4 544
Telefon, post etc.	4 095	3 519
Revisionsarvode	28 775	17 757
Redovisningstjänster	105 293	131 126
Bankkostnader *	9 253	0
Övriga externa tjänster *	251 821	489 345
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 447 179</b>	<b>1 467 355</b>

\* Dessa kostnader är ej genomförbara mellan 2012 och 2013 p.g.a. förändringar i bokföringskonton. Föreningen byte den ekonomiska förvaltare 2013.

### Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
<b>Fastighetsavgift/skatt:</b>				
Hyreshus, bostäder	42 200 000	57	1 210 kr	68 970
Småhus	6 417 000	3	7 074 kr	21 222
<b>Summa Fastighetsavgift/skatt</b>	<b>48 617 000</b>			<b>90 192</b>
Preliminärskatt				-94 644
Skuld skattekontot				10 362
<b>Summa Skatteskulder per 31/12-2013</b>				<b>5 910</b>



**Not 4, Anläggningstillgångar**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Byggnader</b>		
Byggnader	41 019 098	41 019 098
Standardförbättringar	1 220 860	1 220 860
Ingående avskrivningar byggnader & standardförbättringar	-5 544 222	-5 320 567
Årets avskrivningar byggnader & standardförbättringar	-223 246	-223 655
Mark	<b>9 518 820</b>	9 518 820
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		
<b>Byggnader</b>	<b>45 991 310</b>	<b>46 214 556</b>

**Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Förutbetalda försäkring	18 426	19 781
Förutbetalda samfällighetsavgift	144 286	108 170
Förutbetalda ekonomisk förvaltning	5 928	0
<b>Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter</b>	<b>168 640</b>	<b>127 951</b>

**Not 6, Kassa, Bank och Plusgiro**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Kassa	4 000	0
Affärskonto	869 339	151 943
Klientmedelskonto	0	515 574
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b>873 339</b>	<b>667 517</b>

**Not 7, Eget Kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets början	12 586 800	1 756 256	3 083 092	-81 855
Reservering yttre fond		55 118	-55 118	
Omföring av föregående års resultat enligt årsstämma			-81 855	81 855
Årets resultat				8 264
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 586 800</b>	<b>1 811 374</b>	<b>2 946 119</b>	<b>8 264</b>

**Not 8, Reverslån**

**Föreningens Låneskulder per 2013-12-31 är 29 209 512 kronor.**

Föreningens lån är placerade hos Nordea Hypotek AB enligt nedanstående:

**Lån 1:** 9 509 512 är placerat till en rörlig 3 månaders ränta, f.n. 2,614%

**Lån 2:** 700 000 är placerat till en rörlig 3 månaders ränta, f.n. 2,614%

**Lån 3:** 9 000 000 är placerat till en rörlig ränta med räntetak t.o.m. 2015-09-07

**Lån 4:** 10 000 000 är placerat till en rörlig ränta med räntetak t.o.m. 2018-09-05

**Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter**

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2014 som inbetalats av medlemmarna under december 2013.

**Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Fortum el	0	53 416
Lokalvård	0	5 200
Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	45 997	32 855
Ränta	24 953	30 696
Övriga externa tjänster	-	285
Beräknat revisionsarvode	26 500	24 200
Upplupna bankkostnader	1 665	-
<b>Summa Upplupna kostnader/förutbet. intäkter</b>	<b>99 115</b>	<b>146 652</b>

**Underskrifter**

Stockholm 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottsträdgården

Maria Andersson

Patrik Bohlin

Johanna Gagner

Bo Nilsson

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell  
Auktoriserad Revisor