

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Haga

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 1988-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 1993-12-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALLENTUNA-ÅBY 148	1988	Vallentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

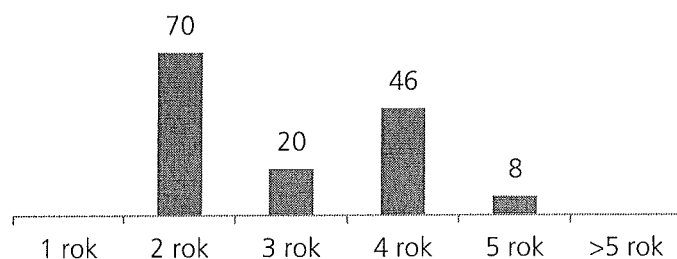
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 12 flerbostadshus och 54 småhus. Fastighetens värdeår är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 613 m², varav 11 246 m² utgör lägenhetsyta och 367 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskoleverksamhet	367 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten signatures and initials: MA, NM, CH, and others.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	kan disponeras av medlemmarna

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av carportar	2013	Målning återstår

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 144 st.

Överlåtelser under året: 19 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Mats Andersson	Ledamot	
Kim Bergsten	Ledamot	
Marcus Piggott	Ledamot	Avgick 2014-04-01
Carina Holm	Ledamot	
Björn Dolk	Ledamot	
Nicklas Melander	Ledamot	
Anders Larsson	Ledamot	Avgick 2013-10-08
Monika Särndal	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Robert Olausson	
Ing-Marie Wiklander	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

120 30
11A
CA
NM

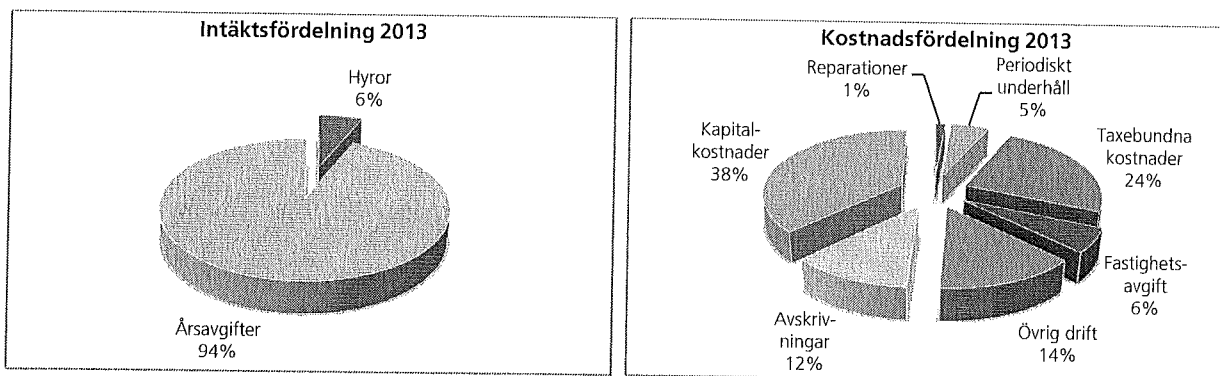
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har budgeterat för ett ventilationsbyte. Upphandling sker under våren 2014.

SBC har fått i uppdrag av styrelsen att se igenom föreningens nuvarande stadgar. För att uppfylla nuvarande lagstiftning behöver stadgarna ändras på en del punkter. Ett förslag kommer att presenteras att ta ställning till ordinarie stämma i maj.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 11 246 m² bostäder och 367 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	819	819	820	819
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 597	1 591	1 579	1 572
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 008	8 108	8 203	8 296
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	96	93	84	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	40	51	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	288	325	340	337

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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.

RE BD

MA

CH

NM

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	889 120
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	7 500 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-351 444
summa balanserat resultat	8 037 676

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
extra reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

-800 000
459 944
7 697 620

A

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

UB

BD

MA

CAK

NM

RESULTATRÄKNING 2013 2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	9 797 242	9 796 587
Övriga rörelseintäkter		1 592	2 483
		9 798 834	9 799 070

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-419 494	-352 932
Reparationer		-119 009	-192 565
Periodiskt underhåll		-459 944	0
Taxebundna kostnader		-2 187 986	-2 096 529
Övriga driftskostnader		-402 492	-389 395
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-521 616	-523 850
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-204 223	-169 292
Personalkostnader		-217 655	-215 737
Avskrivningar		-1 044 433	-962 776
		-5 576 853	-4 903 075

RÖRELSERESULTAT 4 221 981 4 895 995

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		14 923	11 330
Räntekostnader		-3 347 784	-3 779 556
		-3 332 861	-3 768 226

ÅRETS RESULTAT 889 120 1 127 769

6/13
MIA
EM
NM

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	106 863 918	107 908 351
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		106 863 918	107 908 351
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		1 400	1 400
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	5 000	5 000
		6 400	6 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 870 318	107 914 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		18 947	6 542
Övriga fordringar		1 469	355
Förutbetalda kostnader	Not 6	129 040	122 884
		149 456	129 781
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		124 664	124 580
SBC klientmedel i SHB		5 275 295	4 330 262
		5 399 959	4 454 842
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 549 415	4 584 623
SUMMA TILLGÅNGAR		112 419 733	112 499 374

UB
11A
BR
CM
NM

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 965 000	7 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	4 762 232	4 132 468
		<u>12 727 232</u>	<u>12 097 468</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		7 148 556	6 650 551
Årets resultat		889 120	1 127 769
		<u>8 037 676</u>	<u>7 778 320</u>
SUMMA EGET KAPITAL		20 764 908	19 875 788
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	88 916 882	90 126 411
		<u>88 916 882</u>	<u>90 126 411</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 137 728	1 059 297
Leverantörsskulder		748 303	409 451
Skatteskulder		2 636	4 870
Övriga kortfristiga skulder		30 144	68 177
Upplupna kostnader	Not 10	162 414	167 656
Förutbetalda avgifter och hyror		656 718	787 724
		<u>2 737 943</u>	<u>2 497 175</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 419 733	112 499 374
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	119 097 000	119 097 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

65
11A

CM

NM

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 alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	50 år	50 år
Värme/kylanläggning	5 %	5 %
Soprum/sophus	10 %	10 %
Maskiner	Fullt avskrivna	20 %

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	9 211 293	9 212 700
Hyresintäkter	585 949	583 887
	9 797 242	9 796 587

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	41 748	41 748
Fastighetsskötsel beställning	9 126	9 421
Fastighetsskötsel gård beställning	22 387	10 561
Snöröjning/sandning	141 221	44 576
Städning entreprenad	78 780	78 130
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	55 913
Hissbesiktning	5 224	4 994
Gemensamma utrymmen	0	24 317
Gård	7 059	9 845
Serviceavtal	73 913	50 829
Förbrukningsmateriel	36 473	17 255
Fordon	3 562	5 344
	419 494	352 932

Handwritten signatures and initials: *ES*, *SP*, *Ma*, *EM*, *NM*

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Hyseslägenheter	0	26 301
Brf Lägenheter	438	0
Förskola	0	22 296
Gemensamma utrymmen	0	34 009
Tvättstuga	14 880	5 964
Sophantering/återvinning	0	20 404
VVS	64 737	21 092
Ventilation	0	18 457
Elinstallationer	4 684	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 084	0
Hiss	33 186	32 768
Balkonger/altaner	0	2 932
Mark/gård/utemiljö	0	4 691
Garage/parkering	0	1 255
Vattenskada	0	2 396
	119 009	192 565
Periodiskt underhåll		
Lokaler	76 479	0
Tvättstuga	20 343	0
Sophantering/återvinning	8 797	0
Garage/parkering	354 324	0
	459 944	0
Taxebundna kostnader		
El	237 343	254 183
Värme	1 110 213	1 083 161
Vatten	643 480	469 621
Sophämtning/renhållning	176 430	254 441
Grovsopor	20 520	35 122
	2 187 986	2 096 529
Övriga driftskostnader		
Försäkring	178 192	169 696
Kabel-TV	220 782	216 180
Bredband	3 519	3 519
	402 492	389 395
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	521 616	523 850

ER 30

MA

CM

NM

Not 2 fortsättning	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 009	2 665
Tele och datakommunikation	1 491	2 550
Juridiska åtgärder	17 395	0
Hysesförluster	116	2
Revisionsarvode extern revisor	45 736	21 744
Föreningskostnader	0	2 973
Fritids och Trivselkostnader	1 286	2 115
Förvaltningsarvode	103 114	101 035
Förvaltningsarvoden övriga	12 422	14 243
Administration	10 421	10 168
Korttidsinventarier	3 474	0
Konsultarvode	0	4 039
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 760	7 760
	204 223	169 292

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	171 800	169 000
Sociala kostnader	45 855	46 737
	217 655	215 737

Avskrivningar

Byggnad	1 034 764	952 453
Förbättringar	9 669	10 323
	1 044 433	962 776

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **5 576 853** **4 903 075**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	118 333 341	118 333 341
Utgående anskaffningsvärde	118 333 341	118 333 341

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-10 424 990	-9 462 214
Årets avskrivningar enligt plan	-1 044 433	-962 776
Utgående avskrivning enligt plan	-11 469 423	-10 424 990

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 500 000	1 500 000
--	-----------	-----------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	74 066 000	51 594 000
Taxeringsvärde mark	43 082 000	56 430 000
	117 148 000	108 024 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	114 076 000	104 779 000
Lokaler	3 072 000	3 245 000
	117 148 000	108 024 000

MA ER BD CN NM

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	382 500	382 500
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	382 500	382 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-382 500	-382 500
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-382 500	-382 500
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA		2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Kurs			
SBC 480 st aktier	43	5 000	20 640	5 000
		5 000	20 640	5 000

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	60 507	57 177
Kabel-TV	55 632	55 177
Serviceavtal	4 017	4 019
Städning	8 139	6 511
Webbhotell	746	0
	129 041	122 884

ER
 MA
 CR
 NM

Not 7

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	7 965 000	0	0	7 965 000
Fond för yttre underhåll	4 762 232	351 444	278 320	4 132 468
Summa bundet eget kapital	12 727 232	351 444	278 320	12 097 468
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	7 148 556	-351 444	849 449	6 650 551
Årets resultat	889 120	889 120	-1 127 769	1 127 769
Summa fritt eget kapital	8 037 676	537 676	-278 320	7 778 320
Summa eget kapital	20 764 908	889 120	0	19 875 788

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	4 132 468	4 353 000
Reservering enligt stadgar	351 444	353 000
Reservering enligt stämmobeslut	278 320	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-573 532
Vid årets slut	4 762 232	4 132 468

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,820 %	21 650 390	21 730 860	Rörligt
SBAB	3,080 %	21 750 000	21 750 000	Rörligt
SBAB	4,440 %	21 750 000	21 750 000	2014-04-09
SBAB	4,470 %	14 750 000	15 750 000	2016-12-09
SBAB	4,300 %	10 154 220	10 204 848	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		90 054 610	91 185 708	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 137 728	-1 059 297	
		88 916 882	90 126 411	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 365 970 kr.

Handwritten signatures and initials: *UZ*, *MA*, *CM*, *NM*

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	24 702	27 567
Värme	114 962	140 089
Extern revisor	22 750	0
	<u>162 414</u>	<u>167 656</u>

VALLENTUNA den 28 / 4 2014



Mats Andersson
Ledamot



Kim Bergsten
Ledamot



Björn Dolk
Ledamot



Carina Holm
Ledamot



Nicklas Melander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2014



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor KPMG



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Haga, org. nr 716420-2892

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Haga 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 Bostadsrättsföreningen Södra Hagas 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Haga 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 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 revisionsmed 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Täby den 19 maj 2014

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor