

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Felicia Strand, org.nr 769608-5518

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Felicia Strand för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 föreningens 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 Brf Felicia Strand för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20/4 2014


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Brf Felicia Strand

769608-5518

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7

h



Styrelsen för Brf Felicia Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet

Klabben 2
Aktergatan 21-29
120 66 Stockholm

Fastigheten består av 46 lägenheter varav en är kombinerad bostad och lokal (s k bokal). Total bo-och lokalyta uppgår till 3 798 kvm.

Styrelse till 4/6

Lisa Axling	Ordförande
Birgitta Gunnarsson	Vice ordförande
Birgitta Bergkvist	Sekreterare
Maria Benktzon	Ledamot
Jonas Wennerholm	Ledamot
Willy Mattsen	Suppleant
Mikaela Järnbert	Suppleant
Eva Munk	Suppleant
Johan Hansen	Suppleant

Styrelse efter 4/6

Anette Högberg	Ordförande
Tiziana Saraceno	Vice ordförande
Birgitta Bergkvist	Sekreterare
Patrik Engberg	Ledamot
Tomas Holmqvist	Ledamot
Willy Mattsen	Suppleant
Eva Munk	Suppleant
Christophe Buchet	Suppleant
Ulrika Bohlin	Suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av styrelsen i sin helhet tecknats av Lisa Axling och Birgitta Gunnarsson i förening. Från juli har föreningens firma förutom av styrelsen i sin helhet tecknats av Anette Högberg och Tiziana Saraceno i förening.

Revisor

Revisor har varit auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, Ernst & Young.

Valberedningen

Valberedningen består enligt beslut av föreningsstämman 2013 av Birgitta Gunnarsson, Jan Bergkvist och Monica Gooding. Sammankallande Jan Bergkvist.

Verksamheten under året samt början av 2014

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2013.

Vid stämman blev det många nya styrelseledamöter valda.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelseledamöterna haft flertalet kontakter med varandra och med enskilda medlemmar.

Viktiga frågor för styrelsen har under året varit att säkerställa hantering och anlita advokat i fastighetfrågor och besiktningsföretag inför byggfelsgarantin som gick ut 19 november 2013.

Handlingsplan upprättades med bl a besiktning av huset som utfördes i juni 2013. Vidare kompletterades den under oktober månad med en ytterligare besiktning av vissa delar i fastigheten. Reklamation sändes in till Einar Mattsson Byggnads AB den 12 november 2013. Besiktningen av fastigheten är till en god grund för framtida underhållsplanering samt för medlemmarna avseende inre underhåll.

Ett läckage i lägenhet under takterrass (uppstod 2012) har åtgärdats av Einar Mattsson Byggnads AB under 2013.

Vattenansamling i brf:s garage har felsökts och orsaken har åtgärdats under sommaren av byggnadsföretag under ledning av Einar Mattsson. Detta gjordes tillsammans med Klubben 1.

Einar Mattsson har tagit ansvar till största delen för de uppkomna skadorna i garaget då det ansågs vara byggfel.

Anticimex har anlåtats för råttbekämpning.

Föreningens hemsida lanserades senhösten 2013. Vår hemsida är: www.feliciastrand.se

Det påbörjade arbetet med att byta till modernare och mer kostnadseffektiv lösning för kabel-TV samt bredbandsleverantör har slutförts. Offerter togs fram under våren/sommaren 2013. Einar Mattsson överlät det lokala fastighetsnätet till brf inför upphandlingen. Beslut fattades i oktober 2013; start av leverans från januari 2014. Vår nya leverantör är Ovnit med underliggande leverantör Canal Digital för kabel-TV.

Styrelsen har beslutat att basutbud av bredband, ip telefoniabonnemang och grund TV-utbud är något Brf står för. Varje medlem kan köpa till ytterligare hastigheter och kanaler.

Föreningen har en aktiv trädgårdsgrupp. I den ingår en ifrån styrelsen och två medlemmar. Dem leder skötsel och utveckling av föreningens trädgård.

Två städdagar har genomförts under året vår och höst. Enligt tradition avslutades dagarna med korvgrillning och fika.

Flera medlemsbrev med aktuella frågor har distribuerats till medlemmarna.

Bostadsrättsföreningen har under året varit medlem i Fastighetsägarna samt i Sjöstadsföreningen. Från mars 2014 ingår två av brf:s styrelsemedlemmarna, Tiziana Saraceno och Ulrika Bholin, i Sjöstadsföreningen och kommer där arbeta med bl a energifrågor.

6 bostadsrätter har överlåtit under 2013. Samtliga garageplatser har varit uthyrda.

Innevarande verksamhetsår kommer styrelsen arbeta aktivt med att se över stora kostnader såsom energiförbrukning, våra låneräntor/bindningstider och se över maskinpark i tvättstuga.

Samfällighet och gemensamhetsanläggning

Brf Felicia Strand ingår i Sickla Kanal Samfällighetsförening som svarar för drift av sopsugsanläggningen. Föreningen är representerad av en ordinarie ledamot. Under året har detta uppdrag innehafts av Jonas Wennerholm och efter föreningsstämman av Tomas Holmqvist.

Gemensamhetsanläggningen utgörs av gård, passage genom garage samt garageport som sköts tillsammans med Klubben 1, Lugnets Allé 48 A-E.

Fastigheten, lånebild

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 101 261 000 kronor, varav mark 39 000 000 kronor. Det bokförda värdet efter avskrivningar på byggnaderna (mark skrivs inte av) var vid årets slut 144 400 491 kronor. Avskrivningarna uppgår f n till 360 488 kr per år i en stigande skala under 100 år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Föreningens långfristiga hypotekslån hos Nordea uppgick vid det senaste årsskiftet till 32 049 000 kronor.

Alla våra fyra fastighetslån är hos Nordea och har haft olika löptider.

Aktuell ekonomisk situation

Styrelsen har under senhösten börjat arbetet med att se över våra kostnader för räntor d v s planera för omläggning av tre lån som omsätts under 2014, minska energiförbrukning och uppskatta kostnader för

framtida underhåll.

Styrelsen har inför budgetarbetet för år 2014 reviderat underhållsplanen för att balansera kostnaderna jämnt för kommande år. Dock är underhållet eftersatt till vissa delar vilket uppdagades vid besiktningen i juni 2013. Ett omfattande arbete för styrelsen under 2014 är att uppskatta kostnader och göra en prioriterad tidplan för underhåll av huset. Givetvis har utkomsten av reklamationen till Einar Mattsson Byggnads AB en stor betydelse för den fortsatta planeringen, ekonomi- och budgetarbetet.

Föreningens soliditet är god. Låneskulden i förhållande till bokföringsvärdet (för att inte tala om marknadsvärdet) är låg, cirka 22 %. Också likviditeten är fortsatt mycket god. Likvida medel har under 2013 legat på drygt 1 000 000 kronor. Vår lånelimit hos Nordea, om vi skulle behöva låna pengar, är 37 800 000 kronor.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 877 229
årets vinst	177 473
	-1 699 756
behandlas så att	
till yttre fond avsätts	175 299
i ny räkning överföres	-1 875 055
	-1 699 756

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Ar

h

15

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	3 373 271 3 373 271	3 307 478 3 307 478
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 552 905	-1 326 054
Reparationer och underhåll	3	-96 315	-120 945
Fastighetsskatt		-49 900	-53 465
Avskrivning byggnader	4	-360 488	-360 488
Övriga externa kostnader	5	-167 935	-102 641
		-2 227 543	-1 963 593
Rörelseresultat		1 145 728	1 343 885
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 760	12 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-975 015	-1 056 241
		-968 255	-1 043 989
Resultat efter finansiella poster		177 473	299 896
Resultat före skatt		177 473	299 896
Skatt på årets resultat	8	0	51 466
Årets resultat		177 473	351 362



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	144 400 491	144 760 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 597
Övriga fordringar		770	52 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	66 187	22 648
		66 957	82 101
<i>Kassa och bank</i>		1 763 058	1 519 120
Summa omsättningstillgångar		1 830 015	1 601 221
SUMMA TILLGÅNGAR		146 230 506	146 362 200

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förlagsinsatser		114 200 220	114 200 220
Fond för yttre underhåll		796 245	657 652
		114 996 465	114 857 872
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 877 229	-2 089 998
Årets resultat		177 473	351 362
		-1 699 756	-1 738 636
Summa eget kapital		113 296 709	113 119 236
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	31 689 000	32 049 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		360 000	360 000
Leverantörsskulder		292 436	294 752
Skulder till koncernföretag		3 330	0
Aktuella skatteskulder		119 670	120 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	469 361	418 690
Summa kortfristiga skulder		1 244 797	1 193 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 230 506	146 362 200
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		37 002 000	37 002 000
		37 002 000	37 002 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Am

h

B

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar, avsättningar och skulder har redovisats till anskaffningsvärde om inte annat anges nedan.

Principen för avskrivningar på byggnad förändrades under föregående år. Från och med år 2008 tillämpas progressiv avskrivning på byggnad baserat på ekonomisk livslängd i 100 år. De första åren sker avskrivning med 0,325% av byggnadsvärdet-

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Avgifter	3 053 568	2 993 724
Garage	310 075	310 063
Övriga intäkter	9 629	3 691
	3 373 272	3 307 478

Not 2 Drift

	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	-261 802	-250 042
El	-127 483	-103 657
Uppvärmning	-484 890	-506 720
Vatten	-49 278	-47 747
Sophämtning	-96 600	-96 145
Kabel-TV	-61 402	-60 299
Förvaltningsarvode	-151 729	-146 258
Övrig drift	-319 721	-115 185
	-1 552 905	-1 326 053

Not 3 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer	-47 503	-105 859
Underhåll	-48 812	-15 086
	-96 315	-120 945

h

MS

Not 4 Avskrivning byggnader

	2013	2012
Årets avskrivning byggnader	-360 488	-360 488
	-360 488	-360 488

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2013	2012
Revision	-19 750	-14 875
Bankkostnader	-11 177	-8 178
Styrelsearvode	-59 250	-30 000
Sociala avgifter	-16 525	-8 577
Övrigt	-61 233	-41 012
	-167 935	-102 642

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter skattekontot	-46	72
Ränteintäkt Nordea	6 806	12 180
	6 760	12 252

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader lån	-974 671	-1 057 302
Räntekostnader skattekontot	-24	1 519
Övriga räntekostnader	-320	-320
	-975 015	-1 056 103

Not 8 Skatt på årets resultat

	2013	2012
Inkomstskatt, återbetalning tidigare år	0	51 466
	0	51 466

h

Am
S

Not 9 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	149 890 998	149 890 998
Vid årets slut	149 890 998	149 890 998
Avskrivningar vid årets början	-5 130 019	-4 769 531
Årets avskrivningar	-360 488	-360 488
Avskrivningar vid årets slut	-5 490 507	-5 130 019
Bokfört restvärde vid årets slut	144 400 491	144 760 979
Anskaffningsvärde byggnader	110 919 339	110 919 339
Anskaffningsvärde mark	38 971 659	38 971 659
	149 890 998	149 890 998

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Snöjour	7 875	0
Webbhotell	924	0
Vatten	3 375	0
Fastighetsjour	1 920	1 845
Fastighetsförsäkring	25 574	0
Telefon	495	1 052
Möteslokal	8 500	0
Kabel-TV	14 706	14 392
Intäktsränta Nordea	2 818	0
	66 187	17 289

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	114 200 220	657 652	-2 089 998	351 362
Disposition av föregående års resultat:		138 593	212 769	-351 362
Årets resultat				177 473
Belopp vid årets utgång	114 200 220	796 245	-1 877 229	177 473

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea	3,000	2014-06-18	8 801 000	8 909 000
Nordea	3,600	2014-04-16	7 623 000	8 107 000
Nordea	2,920	2018-04-18	7 602 000	7 707 000
Nordea	rörlig	rörlig	8 023 000	7 686 000
			32 049 000	32 409 000
Kortfristig del av långfristig skuld			360 000	360 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader Nordea	134 335	144 062
Beräknat arvode för revision	18 000	15 000
Upplupet styrelsearvode	65 740	27 270
Upplupen elkostnad	16 000	10 000
Upplupen vattenkostnad	0	3 602
Förskottsbetalda hyror	235 287	218 756
	469 362	418 690

Stockholm 2014-04-28



Anette Högberg




Tiziana Saraceno



Birgitta Bergkvist

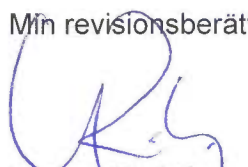


Tomas Holmqvist



Patrik Engberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-28



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor