
ÅRSREDOVISNING

2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Sid 5 **RESULTATRÄKNINGAR**

Sid 6 **BALANSRÄKNINGAR**

Sid 8 **KASSAFLÖDESANALYSER**

Sid 9 **REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER** *ml*

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stugan 4 äger fastigheten Stugan 4, belägen på S:t Göransgatan 146-152 i Stockholm. På fastigheten finns 2 st bostadshus som byggdes år 1967. Föreningen köpte under år 2001 fastigheten av AB Stockholmshem och lämnar här redovisning över sitt 13:e verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen upplåter 81 st lägenheter med bostadsrätt, 2 st lägenheter med hyresrätt samt 4 st lokaler.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Som tilläggförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av följande personer:

Maria Nordh	ledamot	ordförande
Astrid Hultström	ledamot	vice ordförande
Joakim Ahlqvist	ledamot	sekreterare
Helene Westanmo	ledamot	kassör
Lara Zuder	ledamot	
Wessam Melik	1:a suppleant	(2013-05-14—2013-08-14)
Oscar Sjöstedt	2:a suppleant	

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten och 10 arbetsutskott under 2013.

Revisorer har varit Mariette Leopoldson, *ordinarie*, och Mikael Östblom, *suppleant* - båda från Grant Thornton Sweden AB.

Valberedningen har bestått av:

Anna Pettersson sammankallande
Charlotte Ekenstam

Föreningsstämma och andra aktiviteter

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013 för verksamhetsåret 2012. Extra föreningsstämma hölls den 24 januari 2013.

Föreningen har haft två obligatoriska städdagar av gemensamma yttre och inre områden, en gång under våren och en gång under hösten. Vid dessa tillfällen har föreningen ställt upp en avfallscontainer på gatan vilken varit tillgänglig för boende för att kunna göra sig av med grovavfall, dock ej elavfall.

Lokalen har hyrts ut för övernattnings vid 62 tillfällen och som lokal 8 gånger. *ml*

Överlåtna bostadsrätter

Under 2013 har följande bostadsrätter överlåtit:

Lgh 65/1405
Lgh 33/1506
Lgh 53/1205
Lgh 37/1603
Lgh 42/1701
Lgh 72/1606
Lgh 53/1205
Lgh 77/1605
Lgh 43/1702
Lgh 10/1204
Lgh 81/1703
Lgh 51/1203
Lgh 59/1305

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 81 st.

Avtal och samarbeten

Nytt avtal med Fastighetsägarna Service slöts för fastighetsskötsel.

Föreningen har inlett ett samarbete med lokala polisen om grannsamverkan.

Permanent bygglov beviljades föreningen för dagisverksamhet i hus 152 av Stadsbyggnadskontoret.

Ombyggnad och underhållsplan

Genomgång av underhållsplanen görs en gång årligen samt löpande uppföljningar görs under hela året.

Under 2013 har följande ombyggnad skett:

Föreningen inledde ett stambyte i källarplan inklusive vattenrum i hus 152. Byte av dagvattenledningar och avloppsledningar mellan hus 146-152 genomfördes. Samtliga rörbyten kostade 2,5 mkr under 2013.

Fem stycken dagbrunnar på innergården som hade annan höjd än marken har sänkts.

Piskaltanerna har färdigställts tillsammans med inglasning av väggar och inköp av möbler till ett uterum klart att använda 2014.

Inglasning av balkonger leddes centralt av Stugan 4 för ca 20 lägenheter.

Under 2013 har följande underhåll gjorts:

Köp av ny tvättmaskin, Electrolux W575H, har gjorts till tvättstugan.

Obligatorisk OVK-genomgång har utförts och färdigställdes 8 mars 2013.

Nya lamparmaturer monterades i delar av källarförrådsutrymmet i hus 152.

Högtrycksspolning och filmning av stammar är genomfört i fastigheten.

Sanering av asbest i förskolan Havet i hus 146 gjordes vid ombyggnation.

Byte av tidur för kodlås till båda ytterportarna gjordes. *ml*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM
Org nr 769603-6438

Övrig verksamhet:

Extra stämma hölls den 24 januari 2013 för att godkänna nya stadgar för Stugan 4 första gången. Dessa godkändes. Stadgarna togs sedan i bruk efter ett andra beslut ordinarie föreningsstämma i maj.

Stugan4.com har använts flitigt under året för att hålla samtliga medlemmar uppdaterade om vad som händer i föreningen. En blogg finns kopplad till hemsidan för de som önskar att få informationen den vägen. (www.info.stugan 4.com) Samtliga medlemmar som emailar in till stugan4@gmail.com kopplas till bloggen för att motta automatiska meddelanden så fort innehållet på bloggen uppdateras.

Ekonomi

Det har inte skett några avgiftshöjningar under 2013. Föreningen har under året omvandlat en hyresrätt till bostadsrätt vilket har genererat en ökad likviditet med 2,9 mkr.

Föreningen har under 2013 amorterat 5.385 tkr. Detta i kombination med dagens förändrade ränteläge har minskat räntekostnaderna med 456 tkr.

Planerat arbete inför 2014

Fortsatt stambyte av rören på källarplan i hus 146.

Installation av nytt ventilationsaggregat samt en ny ytterdörr för förskoleverksamhet i hus 146.

Översyn av värmefläktar i garage enligt underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	5.331	5.320	5.316	5.289
Rörelseresultat, tkr	1.111	1.148	1.196	1.498
Årets resultat, tkr	426	52	-35	567

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Från föregående år ansamlad förlust	- 3 490 156
Årets resultat	<u>426 400</u>
Ansamlad förlust att behandla	- 3 063 756

<i>Styrelsens förslag till disposition</i>	
Avsättning till Fond för yttre underhåll	212 000
Balanseras i ny räkning	<u>- 3 275 756</u>
Summa	- 3 063 756

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 --2013-12-31	2012-01-01 --2012-12-31
Nettoomsättning	1	5 329 548	5 319 340
Övriga rörelseintäkter		27 818	40 950
		5 357 366	5 360 290
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 652 102	-2 614 725
Fastighetsskatt		-268 430	-287 295
Övriga förvaltningskostnader	3	-594 443	-576 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-731 384	-733 497
		-4 246 359	-4 212 270
Rörelseresultat		1 111 007	1 148 020
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande poster	4	26 498	70 681
Räntekostnader och liknande poster	5	-711 105	-1 167 035
Resultat efter finansiella poster		426 400	51 666
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		426 400	51 666 ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 254 403	70 720 820
Pågående ombyggnad		2 836 886	353 880
Inventarier	7	449 391	478 063
		<u>73 540 680</u>	<u>71 552 763</u>
Summa anläggningstillgångar		73 540 680	71 552 763
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	8 600	7 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	188 410	184 896
		<u>197 010</u>	<u>191 962</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		385 407	1 496 077
		<u>385 407</u>	<u>1 496 077</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>536 333</u>	<u>3 251 526</u>
Summa omsättningstillgångar		1 118 750	4 939 565
Summa tillgångar		74 659 430	76 492 328 ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 572 196	38 033 276
Upplåtelseavgifter		12 090 813	9 729 733
Fond för yttre underhåll		2 491 000	2 279 000
		<u>53 154 009</u>	<u>50 042 009</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-3 490 156	-3 329 822
Årets resultat		426 400	51 666
		<u>-3 063 756</u>	<u>-3 278 156</u>
Summa eget kapital		<u>50 090 253</u>	<u>46 763 853</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	22 105 800	27 650 800
Summa långfristiga skulder		<u>22 105 800</u>	<u>27 650 800</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		160 000	0
Leverantörsskulder		883 578	200 782
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		229 540	394 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 190 259	1 482 527
Summa kortfristiga skulder		<u>2 463 377</u>	<u>2 077 675</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>74 659 430</u>	<u>76 492 328</u>
Poster inom linjen			
<i>Ställda säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		38 700 000	38 700 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		INGA	INGA ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

KASSAFLÖDESANALYSER

	2013-01-01 --2013-12-31	2012-01-01 --2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 111 007	1 148 020
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	731 384	733 497
	1 842 391	1 881 517
Erhållen ränta och andra finansiella intäkter	26 498	70 681
Erlagd ränta och andra finansiella kostnader	-711 105	-1 167 035
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 157 784	785 163
<i>Förändring av rörelsekapital</i>		
Förändring av fordringar	-5 048	1 378 677
Förändring av leverantörsskulder	682 796	39 503
Förändring av övriga korta skulder	-457 094	-1 214 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 378 438	989 118
Investeringsverksamhet		
Förvärvade inventarier	-44 125	0
Investeringar i fastigheten	-2 675 176	-630 980
Finansiella placeringar	1 110 670	-331 328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 608 631	-962 308
Finansieringsverksamhet		
Sålda lägenheter	2 900 000	5 785 000
Betalning av balkonger	0	0
Amortering av skuld	-5 385 000	-5 809 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 485 000	-24 824
Förändring av likvida medel	-2 715 193	1 986
Likvida medel vid årets början	3 251 526	3 249 540
Likvida medel vid årets slut	536 333	3 251 526 <i>ml</i>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd avseende små företag. Redovisningsprinciperna har ej förändrats i förhållande till föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Redovisning av föreningens fond för yttre underhåll sker enligt BFNAR 2003:4 innebärande att fonden för yttre underhåll klassificeras som Bundet eget kapital. Avsättning till och uttag från fonden sker efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med procentsatser enligt nedan.

	2013	2012
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	1%	1%
Tillkommande byggnadsinvestering	2-7%	2-5%
Inventarier	10%, 20%	10%, 20%
Datorer	33%	33%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

Not 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	2 788 184	2 714 128
Hyror, bostäder	158 655	233 020
Hyror, garage	868 102	849 528
Hyror, lokaler ej momspliktiga	1 445 900	1 455 568
Kabel och TV-avgifter	68 707	67 096
	5 329 548	5 319 340

Not 2 Drift	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	239 711	290 161
Reparationer och underhåll	636 625	616 062
Kabel TV och IT	267 036	232 208
El	222 597	223 639
Uppvärmning	1 063 631	1 040 282
Vatten	100 210	103 785
Sophämtning	105 109	97 463
Övriga driftskostnader	17 183	11 125
	2 652 102	2 614 725

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 3 Övriga förvaltningskostnader	2013	2012
Försäkringar	55 441	46 545
Arvoden inklusive sociala avgifter, <i>se spec. nedan</i>	196 202	191 941
Revisionsarvoden	36 045	37 512
Förvaltningsarvoden	121 592	117 160
Externa tjänster	125 252	133 099
Telefon, porto	0	4 752
Administration	1 495	3 738
Medlems- och föreningsavgifter	5 008	4 971
Kontorsmaterial och förbrukningsinventarier	32 765	23 822
Möteskostnader	15 298	10 563
Bankkostnader	4 928	2 094
Övrigt	417	556
	594 443	576 753

Arvoden

Styrelsearvoden	154 500	151 500
Sociala kostnader	41 702	40 441
	196 202	191 941

Styrelsen

Kvinnor	4	4
Män	1	1

Not 4 Ränteintäkter och liknande poster

	2013	2012
Utdelning på kortfristiga placeringar	14 329	16 863
Ränteintäkter	12 169	53 818
	26 498	70 681

Not 5 Räntekostnader och liknande poster

	2013	2012
Räntekostnader, bank	-698 065	-1 165 738
Förlust vid avyttring värdepapper	-13 040	0
Räntekostnader, övriga	0	-1 297
	-711 105	-1 167 035

ml

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 6 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	77 392 378	77 099 028
Inköp	0	293 350
Omklassificeringar (<i>tidigare pågående ombyggnad</i>)	192 170	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 584 548	77 392 378
Ingående avskrivningar	-6 671 558	-6 012 971
Årets avskrivningar	-658 587	-658 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 330 145	-6 671 558
Utgående planenligt restvärde	70 254 403	70 720 820
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	48 600 000	50 800 000
Mark	49 200 000	53 600 000
	97 800 000	104 400 000
Bostäder	81 000 000	87 000 000
Lokaler	16 800 000	17 400 000
	97 800 000	104 400 000
Not 7 Inventarier		
	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	967 385	967 385
Årets inköp	44 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <i>Se spec</i>	1 011 510	967 385
Ingående avskrivningar	-489 322	-414 412
Årets avskrivningar	-72 797	-74 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-562 119	-489 322
Utgående planenligt restvärde	449 391	478 063
<i>Spec enligt ovan</i>		
Tvättmaskin	2013	44 125
Tvättutrustning	2003, 2010	161 953
Radiatorventiler	2010	189 894
Avgasare	2010	176 863
Ytterdörrar	2010	195 288
Dator	2008	8 297
Vattenrenare	2008	209 990
Torkskåp	2008	25 100
	1 011 510	
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	3 367	2 850
Fordran boende avseende balkonger	0	0
Övrigt	5 233	4 216
	8 600	7 066

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
ComHem	142 550	142 536
Tele2, LAN	31 125	31 125
Förutbetald försäkring	14 735	11 235
	188 410	184 896

Not 10 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	38 033 276	9 729 733	2 279 000	-3 278 156	46 763 853
Försäljning av lägenhet	538 920	2 361 080			2 900 000
<i>Disposition enligt beslut av föreningsstämma:</i>					
Avsättning till Fond för yttre underhåll			212 000	-212 000	
Årets resultat				426 400	426 400
Belopp vid årets utgång	38 572 196	12 090 813	2 491 000	-3 063 756	50 090 253

Not 11 Skulder till kreditinstitut	2013-12-31	Ränta
Stadshypotek, räntebindningstid 2014-06-18	5 082 900	2,58%
Stadshypotek, räntebindningstid 2015-06-17	10 257 900	2,68%
Stadshypotek, räntebindningstid 2016-03-16	6 925 000	2,68%
	22 265 800	
Varav kortfristig del, <i>amortering 2013</i>	-160 000	
	22 105 800	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUGAN 4 I STOCKHOLM

Org nr 769603-6438

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror	719 846	714 292
Fastighetsskatt	268 430	287 295
Revisionsarvode	25 000	25 000
El och värme	160 091	194 080
Byggfakturor pågående	0	180 025
Förutbetald intäkt, bygge av balkonger	0	0
Upplupna räntor	1 644	2 360
Övriga poster	15 248	79 475
	1 190 259	1 482 527

Stockholm 2014-04-16



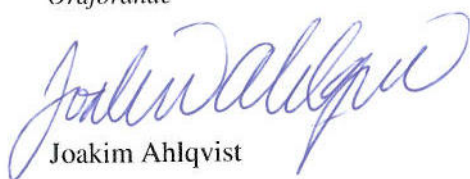
Maria Nordh
Ordförande



Heléne Westanmo



Astrid Hultström



Joakim Ahlqvist



Lara Zuder

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-16.



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm,
org.nr 769603-6438

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stugan 4 i Stockholm 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. *ml*

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 Stugan 4 i Stockholm 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 revisions sed 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 ersättningsskyldig 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 16 april 2014



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor