

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUVSTA 2**

Org. nr. 716422-0472

**ÅR 2013**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2013-01-01 - 2013-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Föreningsinformation**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1992-10-26. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 1995-11-11 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Leoparden 20 i Huddinge kommun.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Stuvsta 4 Samfällighet tillsammans med Brf Stuvsta 1 och Stuvsta 3. Brf Stuvsta 2 har andelstalet 32,4%.

### **Sammansättning av styrelsen mm**

#### **Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013**

**Ordinarie:**

Anders Efraimsson	Ordförande
Robert Blomqvist	Ledamot
Anna Lundstedt Hellberg	Ledamot

**Suppleanter:**

Jyri Hellberg
Hanna Larsson
Anna-Maj Strindberg

#### **Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013**

**Ordinarie:**

Anders Efraimsson	Ordförande
Anna Lundstedt Hellberg	Ledamot
Anna-Maj Strindberg	Ledamot

**Suppleanter:**

Jyri Hellberg
Hanna Larsson
Ericka Efraimsson

**Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

**Revisorer**

**Ordinarie:**

KPMG

Louise Ronqvist	Auktoriserad revisor
-----------------	----------------------

**Valberedning**

Kristine Enmark	Sammanställande <i>UB</i>
-----------------	---------------------------

## Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2

716422-0472

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 29 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret, samt utfört fastighetsbesiktning.

Under året har 3 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits till ett genomsnittligt pris 17 800kr/kvm. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 62 (f.å 61). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Leoparden 20 i Huddinge kommun.

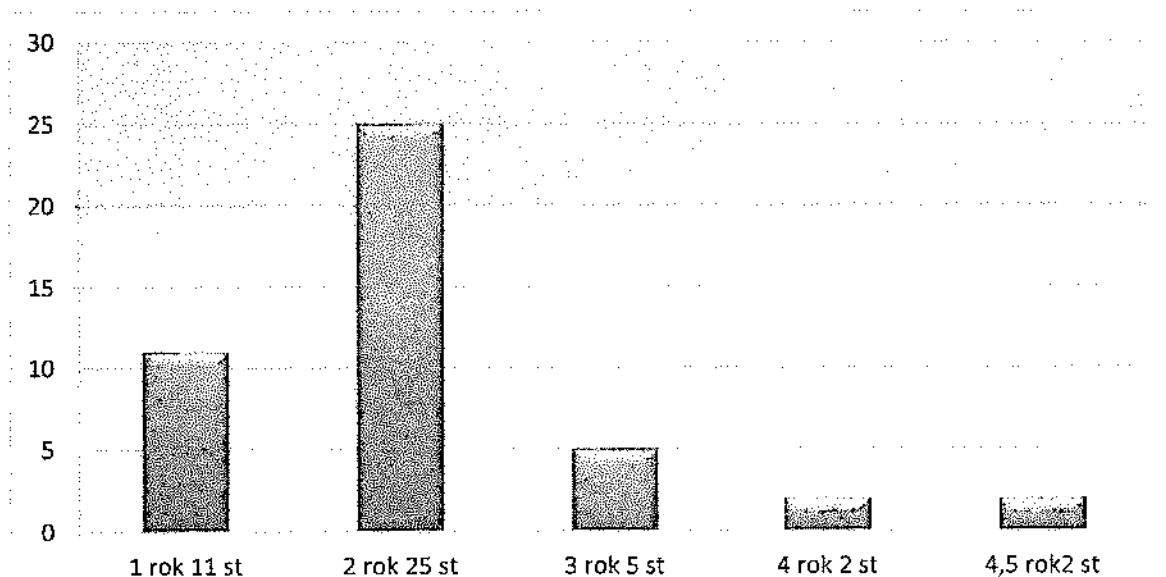
Nybyggnadsår och värdeår är 1994.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	38 509 000	31 067 000
Varav byggnader:	27 709 000	24 067 000
Varav mark:	10 800 000	7 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

Fastigheten innehållande 45 lägenheter i 2 st punkthus i sex våningar samt källare och mellanliggande envåningsbyggnad. Den totala boytan är 3 140 kvm och lokalytan är 385 kvm.

### Lägenhetsfördelning



USA

## **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### **Avtal med leverantörer**

Teknisk förvaltning	Fastighetsskötare	Gemensamt i Samfälligheten
Städning	Fastighetsskötare	Gemensamt i Samfälligheten
Städning övrigt	Berendsen Textil	
Hissavtal	Kone AB	
Kabel-TV	ComHem AB	Gemensamt i Samfälligheten
El	Vattenfall AB	Gemensamt i Samfälligheten
Värme	Södertörns Fjärrvärme	Gemensamt i Samfälligheten
Vatten	Stockholm Vatten	Gemensamt i Samfälligheten
Sophämtning	SRV	
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB	
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB	

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

#### **Utfört Underhåll 2013**

- Inre underhållsarbete av tak och väggmaterial i trapphus vån 1-6 Stationsvägen 37 & 39 färdigställdes under Maj.
- Genom Samfälligheten åtgärdades gräsmattor och planteringar utmed Stationsvägen. Gemensamma tvättstugor, nya maskiner.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

#### **Kommande Underhåll 2014**

- Yttre underhåll av fasader, tvättning, målning av träpartier, målning av plåttak, byte av fönsterbleck.
- Genom Samfälligheten genomgång av värmesystem - injustering och byte av termostater.

### **Anställda**

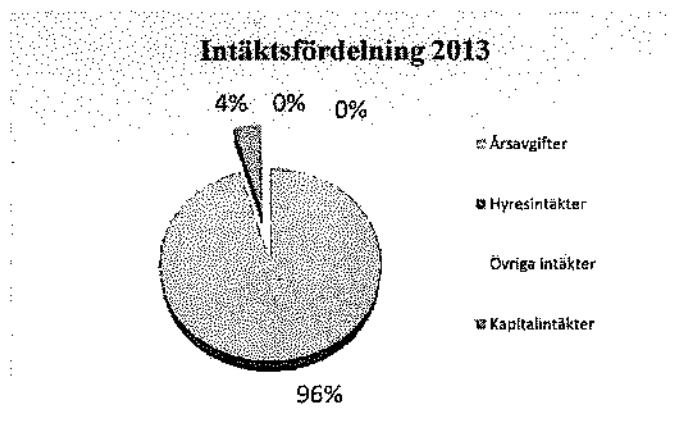
Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

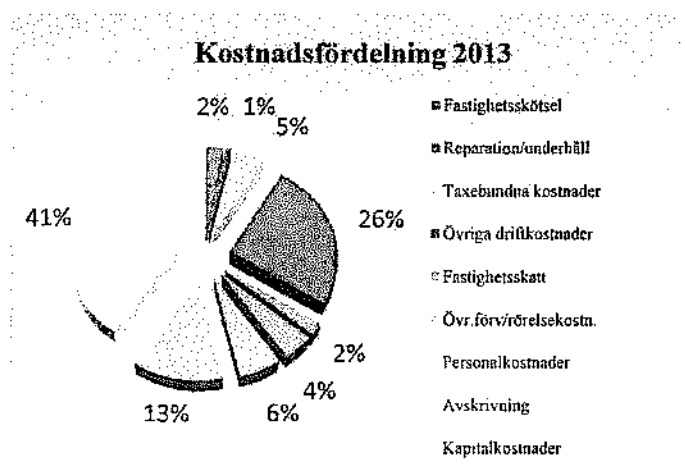
Under året har en räntesäkring på lån om sammanlagt 10 700 000 gjorts för 8 år till en ränta om 3,88% (tidigare 4,23%).

### Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 264
Hysesintäkter	148
Övriga intäkter	7
Kapitalintäkter	0
<b>Summa</b>	<b>3 418</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	82
Reparation/underhåll	24
Taxebundna kostnader	148
Övriga driftkostnader	778
Fastighetsskatt	62
Övr.förv/rörelsekostn.	130
Personalkostnader	182
Avskrivning	388
Kapitalkostnader	1 232
<b>Summa</b>	<b>3 026</b>



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 418	3 389	3 389
Resultat efter fin. poster, tkr	393	264	407
Balansomslutning, tkr	39 257	39 433	39 936
Soliditet, %	17%	16%	15%
Kassalikviditet, %	83%	57%	117%
Snittränta, %	3,78%	4,09%	4,43%
Årsavgift, kr/kvm boyta	1039	1037	1038
Lån, kr/kvm boyta	10 239	10 398	10 621
Ränta, kr/kvm boyta	390	430	470

## Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2

716422-0472

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	792 252
årets vinst	392 761
	<u>1 185 013</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	280 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-58 341
i ny räkning överföres	963 354
	<u>1 185 013</u>

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

**RESULTATRÄKNINGAR**

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 411 393	3 389 342
Övriga rörelseintäkter	2	7 006	0
		<b>3 418 399</b>	<b>3 389 342</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-81 938	-26 190
Reparationer	4	-16 397	-31 611
Underhåll	5	-7 956	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-147 796	-167 994
Övriga driftkostnader	7	-778 326	-825 611
Fastighetsskatt	8	-61 542	-65 977
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-130 338	-128 235
Personalkostnader	10	-181 583	-140 666
		<b>-1 405 876</b>	<b>-1 386 283</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 012 523</b>	<b>2 003 059</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-387 556	-387 556
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 624 967</b>	<b>1 615 503</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		2	899
Räntekostnader		-1 232 208	-1 352 507
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>392 761</b>	<b>263 895</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>392 761</b>	<b>263 895</b>

let

**Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2**  
**716422-0472**

**BALANSRÄKNINGAR**

Not

2013-12-31

2012-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

11

38 462 970

38 850 526

38 462 970

38 850 526

**Summa anläggningstillgångar**

38 462 970

38 850 526

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Avräkning Samfällighet

86 515

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

216 431

34 288

302 946

34 288

Kassa och bank

16

491 390

547 965

**Summa omsättningstillgångar**

794 336

582 253

**SUMMA TILLGÅNGAR**

39 257 306

39 432 779

akt



**BALANSRÄKNINGAR** Not 2013-12-31 2012-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		2 801 000	2 801 000
Upplåtelseavgifter		1 849 000	1 849 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		810 428	669 428
		<b>5 460 428</b>	<b>5 319 428</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		792 252	669 357
Årets resultat		392 761	263 895
		<b>1 185 013</b>	<b>933 252</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 645 441</b>	<b>6 252 680</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	31 650 000	32 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 650 000</b>	<b>32 150 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		161 875	97 900
Avräkning Samfällighet		0	42 776
Skatteskulder		1 328	6 109
Övriga kortfristiga skulder		13 269	20 779
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		169 343	150 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	116 050	211 977
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>961 865</b>	<b>1 030 099</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>39 257 306</b>	<b>39 432 779</b>

**Ställda säkerheter**

<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		43 660 000	43 660 000

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>akt</i>
----------------------------	--	------	-----------------

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		392 761	263 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		387 556	387 556
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>780 317</b>	<b>651 451</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-268 658	95 067
Förändring av kortfristiga skulder		-68 234	-66 985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>443 425</b>	<b>679 533</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-500 000	-700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-700 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-56 575</b>	<b>-20 467</b>
Likvida medel vid årets början		547 965	568 432
Likvida medel vid årets slut	16	491 390	547 965 <sup>vet</sup>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: Byggnader 1% (1%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	3 263 892	3 256 308
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	147 501	133 034
		<b>3 411 393</b>	<b>3 389 342</b>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	5 108	0
	Övriga intäkter	1 898	0
		<b>7 006</b>	<b>0</b>
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	4 538	4 538
	Städ	46 619	8 837
	Hisservice	5 594	6 991
	Förbrukningsmaterial	25 187	5 824
		<b>81 938</b>	<b>26 190</b>
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	9 202	19 796
	Reparation hiss	7 195	10 244
	Reparation installationer	0	1 571
		<b>16 397</b>	<b>31 611</b>

**Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2**  
**716422-0472**

<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Underhåll installationer	5 000	0
	Underhåll huskropp utv.	2 956	0
		<b>7 956</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	El	89 869	109 957
	Sophämtning	57 927	58 037
		<b>147 796</b>	<b>167 994</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsförsäkringar	27 493	17 579
	Självrisk	0	64 596
	Samf avg: Driftkostnader	576 053	572 722
	Samf avg: Underhåll	50 385	27 864
	Samf avg: Personalkostnader	86 092	83 046
	Samf avg: Avskrivningar	7 509	0
	Tv/Bredband	30 794	59 804
		<b>778 326</b>	<b>825 611</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskatt bostäder	54 450	61 425
	Fastighetsskatt lokaler	7 092	4 552
		<b>61 542</b>	<b>65 977</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Förbrukningsinventarier	21 038	3 026
	Revisionsarvode	22 775	47 250
	Arvode ekonomisk förvaltning	52 124	50 812
	Medlemsavgift organisationer	5 080	5 080
	Övriga externa tjänster	17 859	14 821
	Övriga omkostnader	11 462	7 246
		<b>130 338</b>	<b>128 235</b>
	<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	22 775	47 250
		<b>22 775</b>	<b>47 250</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag. *ur*

**Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2**  
**716422-0472**

**Not 10 Anställda och personalkostnader**

Löner, ersättningar och sociala kostnader		2013	2012
Lön fastighetsskötsel		101 200	65 600
Arvoden till styrelsen		38 400	42 600
Arbetsgivaravgifter		41 983	32 466
		<b>181 583</b>	<b>140 666</b>
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

**Not 11 Byggnader och mark**

		2013	2012
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde		38 755 624	38 755 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		38 755 624	38 755 624
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>			
Ingående avskrivningar		-6 987 098	-6 599 542
Årets avskrivningar		-387 556	-387 556
Utgående ackumulerade avskrivningar		-7 374 654	-6 987 098
<b>Mark</b>			
Ingående markvärde		7 082 000	7 082 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		7 082 000	7 082 000
Utgående planenligt restvärde		38 462 970	38 850 526
Taxeringsvärden byggnader		27 709 000	24 067 000
Taxeringsvärden mark		10 800 000	7 000 000
		<b>38 509 000</b>	<b>31 067 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

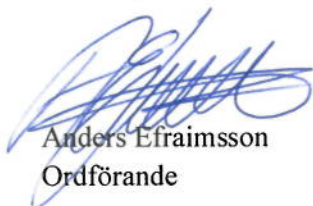
		2013	2012
Tv/Bredband		0	15 397
Försäkring		7 211	5 860
Förvaltningsarvode		13 281	13 031
Samfällighetsavgift		195 939	0
		<b>216 431</b>	<b>34 288</b> <i>let</i>



**Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2**  
**716422-0472**

Not 16 Likvida medel	2013	2012
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	491 390	547 965
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	1 288 082	1 372 356
Under perioden erhållen ränta	2	899


Huddinge den 13 maj 2014

  
Anders Efraimsson  
Ordförande

  
Anna Lundstedt Hellberg  
Ledamot

  
Anna-Maj Strindberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2014

  
Louise Ronqvist  
KPMG  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2, org. nr 716422-0472

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stuvsta 2 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 Stuvsta 2s 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.

### 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 Stuvsta 2 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 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 ersättningsskyldig 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.

Stockholm den 16 maj 2014



Louise Ronquist  
Auktoriserad revisor