

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stackebacken i Nyköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2001-10-12.

Fastighet

Föreningens egendom omfattar fastigheten Stackebacken 39 i Nyköpings kommun med adress Östra Bergsgatan 6 – 8, Östra Kvarngatan 10 – 12 och Skjutsaregatan 2 – 4. Husen färdigställdes år 1960 och innehåller 45 bostäder om 3 059 m² samt 4 lokaler om 209 m² och 1 kontor i föreningens regi på 34 m², samt 31 st garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
1 st	1,5 rum och kök
12 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
5 st	5 rum och kök
1 st	7 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under året

Plåtskoning av skorsten
Uppgradering av Kabel-TV nätet, ComHem
Byte av fläktmotor/system i garaget
Paviljong och växter till uteplatsen

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Nya treglasfönster	2006	Nya ytterportar med kodlås	2009
Stambyte	2008	Terrass/grillplats inkl utomhusbelysning	2011
Renovering badrum	2008	Fjärrvärme, nya värmeväxlare	2012
Säkerhetsdörrar, postboxar	2008		

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar, varav 45 röstberättigade.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2013. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Alexander Kappel	ordförande
Jan-Erik Westervall	vice ordförande
Maria Karlsson	sekreterare
Jan Forsgren	
Marie Engman	

Suppleanter har varit:

Jan-Erik Lundholm
Johan Palmebäck

Styrelsen har hållit 8 sammanträden under året.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Alex Kappel, Jan Forsgren, Maria Karlsson, Marie Engman och Jan-Erik Westervall samt suppleanterna Jan-Erik Lundholm och Johan Palmebäck.

Valberedning

Valberedning har varit Anne Uppman och Susanne Gårdö.

Revisor

Revisor har varit Johan Pfriem, vald av föreningen.

Fastighetsförvaltning

Vicevärd för föreningen har varit Jan-Erik Westervall.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Service.

Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Södermanland fr.o.m 1 oktober 2013.

Årsavgifter och hyror

Nu utgående årsavgifter uppgår till i genomsnitt 618 kr/m² lägenhetsyta

Årsavgifterna höjdes senast januari 2011 med 7 %.

Allmänt

Föreningen har en jättefin grillplats/Uteplats som är bokningsbar via hemsidan (www.brfstackebacken.se) där det också finns annan nyttig information om fastigheten och föreningen.

Det finns en paviljong på innergården, ej bokningsbar, där man kan sitta och fika osv.

Vi har årligen städdagar då alla hjälps åt att göra iordning gården samt avslutas med grillmiddag eller fika.

Vi har haft årlig kräftskiva, då vädret tillåter.

Förväntad framtida utveckling

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas:

Fiberanslutning Stadsnätet kommer att ske under februari 2014.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) ska utföras i början av år 2014.

Ommålning av balkonger och upprustning av tvättstugor under 2014/2015.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011
Årsavgifter bostäder	1 987 557	1 997 626	
Årets resultat	-36 135	79 109	86 077
Balansomslutning	11 692 935	11 761 466	11 761 466
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	650	653	
Driftkostnad, kr/kvm	412	353	
Ränta, kr/kvm	95	123	116
Fond för yttre underhåll	404 645	337 205	269 765

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Balanserat resultat	1 082 345
Årets resultat	<u>-36 135</u>
Till stämmans förfogande	1 046 210

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	67 440
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	<u>0</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	67 440
Resultat att balansera i ny räkning	<u>978 770</u>
	1 046 210
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	404 645
Förändring underhåll	<u>67 440</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	472 085

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 966 038	1 971 858
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och förvaltningskostnader	2, 3	-1 261 802	-1 078 968
Fastighetsavgift/skatt		-67 800	-83 184
Avskrivningar	6	-383 060	-356 526
Summa fastighetskostnader		-1 712 662	-1 518 678
Rörelseresultat		253 376	453 180
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	64	1 610
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-289 575	-375 681
Summa finansiella poster		-289 511	-374 071
Resultat efter finansiella poster		-36 135	79 109
ÅRETS RESULTAT		-36 135	79 109

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 265 466	11 318 259
Inventarier	6	40 438	47 242
Summa materiella anläggningstillgångar		11 305 904	11 365 501
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 308 704	11 368 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		289 485	0
Skattefordringar		26 976	0
Övriga fordringar		38 619	0
Förutbetalda kostnader/ Upplupna intäkter	8	26 820	27 841
Summa kortfristiga fordringar		381 900	27 841
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	365 324
Bankmedel		2 331	0
Summa kassa och bank		2 331	365 324
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		384 231	393 165
SUMMA TILLGÅNGAR		11 692 935	11 761 466

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		554 724	554 724
Fond för yttre underhåll		404 645	337 205
Summa bundet eget kapital		959 369	891 929
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 082 345	1 070 676
Årets resultat		-36 135	79 109
Summa fritt eget kapital		1 046 210	1 149 785
SUMMA EGET KAPITAL	9	2 005 579	2 041 714
<i>Skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 037 511	9 279 679
Leverantörsskulder		123 113	30 188
Fond för inre underhåll		286 253	273 721
Övriga skulder	11	11 844	20 865
Upplupna kostnader/ Förutbetalda intäkter	12	228 635	115 299
Summa skulder		9 687 356	9 719 752
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		11 692 935	11 761 466
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna fastighetsinteckningar		10 495 000	10 495 500
Ställda säkerheter		10 495 000	10 495 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, maskiner och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna på byggnader sker med 1,8% enligt avskrivningsplan, övriga om o tillbyggnader skrivs av med 1,5 - 5% och garagerenoveringen skrivs av med 10%. Gamla installationer skrivs av med 1,43% enligt underhållsplan.

Fond för yttre underhåll

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Till fonden reserveras ett beräknat genomsnittligt belopp som ska motsvara årskostnaden för underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll sker numera över resultatdispositionen och sker enligt föreningens stadgar.

Fordringar och skulder

Fordringar och skulder i bokslutet värderas till nominella belopp. Osäkra fordringar tas inte med bland tillgångarna. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%.

Brf Stackebacken har inget skattemässigt underskott.

NOT 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	1 987 557	1 997 626
Hyor	41 667	41 667
Övriga intäkter	5 000	0
Brutto	2 034 224	2 039 293
Hysesbortfall	-750	0
Avsatt till inre fond	-67 436	-67 435
Nettoomsättning	1 966 038	1 971 858

Brf Stackebacken
719000-1201

NOT 2 Drift	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	118 355	99 445
Reparationer	152 618	105 557
El	85 290	72 093
Uppvärmning	432 015	352 581
Vatten	71 587	52 104
Renhållning	84 787	99 622
Fastighetsförsäkring	39 758	38 536
Kabel-TV	50 956	50 956
Tjänster med serviceavtal	5 798	0
Förvaltningskostnader	174 902	162 219
Arvoden, löner och ersättningar specificerade i not 3	44 986	45 855
Kurs, möteskostnad, fritidsverksamhet	750	0
	1 261 802	1 078 968

NOT 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till förtroendevalda

Styrelsearvoden	35 700	35 700
Summa	35 700	35 700

Löner och andra ersättningar

Sociala kostnader	9 286	10 155
TOTALT	44 986	45 855

Medeltal anställda

Föreningen har ingen anställd personal

NOT 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter HSB och banker	47	1 610
Ränteintäkter skatter och avgifter	17	0
	64	1 610

NOT 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	288 814	375 681
Räntekostnader kortfristiga skulder	700	0
Räntekostnader skatter och avgifter	61	0
	289 575	375 681

Brf Stackebacken
719000-1201

NOT 6 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	15 395 217	15 158 629
Årets anskaffningar	207 213	29 375
Utgående anskaffningsvärde	15 511 467	15 188 004
Ingående avskrivningar	-3 869 745	-3 520 023
Årets avskrivningar	-376 256	-349 722
Utgående avskrivningar	-4 246 001	-3 869 745
Utgående planenligt restvärde	11 265 466	11 318 259
varav byggnader	11 265 466	11 318 259

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till: 25 935 000 Värdeår: 1960

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	18 200 000	6 400 000	24 600 000
Lokaler	1 173 000	162 000	1 335 000
	19 373 000	6 562 000	25 935 000

Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	476 005	476 005
Utgående anskaffningsvärde	476 005	476 005
Ingående avskrivningar	-428 763	-421 959
Årets avskrivningar	-6 804	-6 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-435 567	-428 763
Utgående planenligt restvärde inventarier	40 438	47 242
NOT 7 Långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde, Deposition SBC	2 800	2 800
Utgående anskaffningsvärde	2 800	2 800

NOT 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	26 820	27 841
	26 820	27 841

NOT 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg. års resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	554 724	0	554 724
Föreg. års resultat	79 109	-79 109	0
Fond för yttre underhåll	337 205	67 440	404 645
Balanserat resultat	1 070 676	11 669	1 082 345
Årets resultat			-36 135
	2 041 714	0	2 005 579

NOT 10 Skulder till kreditinstitut

Räntebindningstid	Nuv r-sats	2013-12-31	2012-12-31
2015-12-01	2,61%	523 263	542 243
2016-12-30	2,97%	2 452 352	2 506 752
2014-12-30	4,16%	2 454 528	2 502 400
2014-01-21	2,65%	3 607 368	3 728 284
		9 037 511	9 279 679

Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 242 168 kronor,
och beräknad skuld om 5 år är 7 826 671 kronor.

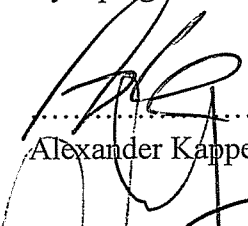
NOT 11 Övriga skulder

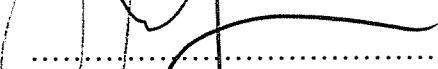
Övriga kortfristiga skulder	11 844	20 865
	11 844	20 865

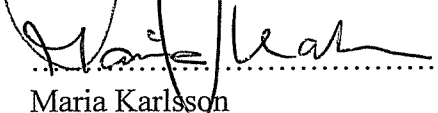
Brf Stackebacken
719000-1201

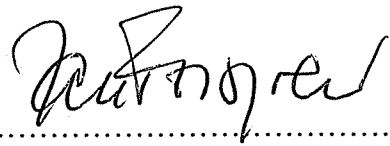
NOT 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	19 681	27 474
Förutbetalda hyror och avgifter	163 968	82 825
Övriga förutbetalda intäkter	0	5 000
	228 635	115 299

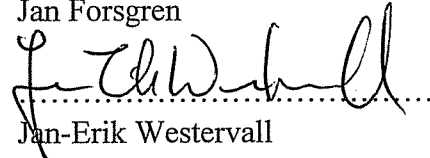
Nyköping 2014-04-02


.....
Alexander Kappel


.....
Marie Engman


.....
Maria Karlsson


.....
Jan Forsgren


.....
Jan-Erik Westervall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-04-07


.....
Johan Pfriem

av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stackebacken i Nyköping, org.nr. 719000-1201

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stackebacken 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 Stackebacken 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 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.

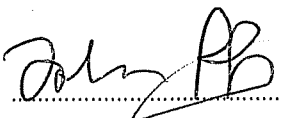
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping den 9 / 4 2014



Johan Pfriem, medlemsrevisor