

Årsredovisning för
Brf Överläkaren

769601-8675

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	8
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

MS MW
ML AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSENS ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01 - 2013-12-31

Information om verksamheten

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

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har varit uppdelad på olika aktörer. Gräsklippning har när det gäller ytor närmast husen skötts av medlemmarna, medan medlemmen Runo Tjärnström tagit hand om övriga ytor. Runo har även utfört andra mindre reparationsarbeten som lampbyten och liknande. VVK AB har skött värme och ventilationssystem, PMA Städarna, under året namnändrat till Söderby Fönsterputs, har haft hand om städningen och HSB Södertälje har skött snöröjning och övrig yttre skötsel.

Vid årets utgång hade föreningen 53 medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Fastigheten har under året varit försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring AB. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Föreningen har en hemsida, overlakaren.bostadsratterna.se, med information om föreningen. Bland annat finns föreningens stadgar och årsredovisningar på hemsidan.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter

Ordförande	Majrie Westlund
Sekreterare	Mikael Sindahl
Ledamot	Anders Jonsson
Ledamot	Martin Lag

Suppleant Kjell Linde

Revisor Sten Garpenquist

Revisorssuppleant Anita Norell

Valberedning Leif Samuelsson, sammankallande
Hans Lundin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat fyra stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Ingen lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand. Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden under året. Föreningen hade den 29 maj årets ordinarie föreningsstämma.

SN
MS MW
ML AS

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Överläkaren 1
Adress: Läkarstigen 1, 3, 5, 7
Byggår: 2005
Taxeringsvärde: 30 200 000 kronor varav byggnadsvärde på 24 400 000 kronor
Lägenhetsfördelning: 36 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta: 2 588 m²
Fastighetens areal: 14 000 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök 12 stycken
3 rum och kök 20 stycken
4 rum och kök 4 stycken

P-anläggning

P-platser 28 stycken
Carportplatser 8 stycken

Flerårsjämförelse

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 115 828	2 074 656	1 990 466	1 826 850
Res. efter finansiella poster	141 685	101 724	170 872	29 837
Res. i % av nettoomsättningen	6,7	4,9	8,6	1,6
Balansomslutning	76 646 010	76 737 328	76 747 779	76 790 132
Soliditet %	60,7	60,5	60,3	60,1

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	758	743	714	714
Lån	11 524	11 592	11 657	11 717
El/värmekostnad	87	85	85	125
Vattenkostnad	37	38	31	30

Skatter och avgifter

För hyreshus är fastighetsavgiften för 2013 1 210 kr per lägenhet, men om 0,3 % av taxeringsvärdet skulle vara lägre gäller det. Mellan åren 5 - 10 efter byggåret betalas halv fastighetsavgift.
För brf Överläkaren blir fastighetsavgiften därför 21 780 kr (= hälften av 36 x 1 210 kr).

gn
✓ MS MW
ML AI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter och bilplatshyror höjdes med 2 % jämfört med 2012.

Ett av föreningens lån i SBAB på ca 8,5 mkr löper med en bindningstid på tre månader. Räntan på det lånet har successivt sjunkit under året och räntekostnaderna har därför blivit ca 77 000 kr lägre än vad vi har budgeterat för.

Vintern var kall det första kvartalet, så trots en mild avslutning på året översteg elkostnaderna budget med ca 15 000 kr. Priset på el har också stigit något jämfört med 2012.

Även detta år har föreningen haft stora kostnader för reparationer av hissarna. Hissen i hus 4 drabbades av samma slag av haveri i datorstyrningen som tidigare hänt i hus 1 och 3. Reparation kostade ca 77 000 kr. Här har vi fått ersättning från vår fastighetsförsäkring med något under 47 000 kr. Tyvärr innebär utnyttjandet av försäkringen en höjning av premien.

Kostnaden för vatten översteg budget på grund av såväl höjda avgifter som ökad förbrukning.

Föreningen har bekostat nya filter vid lägenheternas radiatorer. Filterbytet kostade 32 000 kr och påverkar kontot för reparationer och underhåll.

Övrigt

Under sommaren utförde NCC omfattande arbeten med våra fasader. Detta gjordes inom ramen för den förlängda garantin som NCC har utfäst för ett antal fastigheter som har s.k. enstegstätade fasader. Garanti tiden har förlängts från två till tio år från slutbesiktningen 2005. Utförlig dokumentation över utförda åtgärder finns hos styrelsen.

I våra trapphus har stengolven och trägolven fått extra behandling med maskinell rengöring och polering med såpa respektive olja.

Föreningen har anordnat två sedvanliga städdagar, en på våren och en på hösten. Städ dagarna är trevliga tillställningar där föreningens medlemmar träffas och gör nyttiga saker under trevliga former.

En blomstergrupp har sett till att det funnits vackra blommor i våra ytterkrukor. En festkommitté arrangerade en trevlig gårdsfest i augusti.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp

Belopp i kr

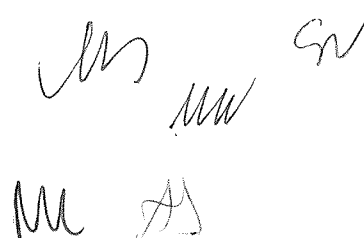
balanserat resultat	510 221
årets resultat	141 685
	<hr/>
	651 906
styrelsen föreslår att medlen disponeras så att	
till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet	140 000
i ny räkning överföres	511 906
	<hr/>
	651 906

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

gn
ML MM
ML AS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	1	2 115 828	2 074 656
Övriga rörelseintäkter		46 737	85 176
		<u>2 162 565</u>	<u>2 159 832</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-814 840	-780 878
Personalkostnader	3	-61 855	-68 384
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-166 737	-164 483
		<u>-1 043 432</u>	<u>-1 013 745</u>
Rörelseresultat		<u>1 119 133</u>	<u>1 146 087</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 613	29 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-995 061	-1 073 406
		<u>-977 448</u>	<u>-1 044 363</u>
Årets resultat		<u>141 685</u>	<u>101 724</u>



 MS MW GN

 ML AS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 138 549	75 305 286
		<u>75 138 549</u>	<u>75 305 286</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 138 549</u>	<u>75 305 286</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	0
Avräkning skatter och avgifter		48	24 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 881	109 953
		<u>31 129</u>	<u>134 636</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		0	165 000
<i>Kassa och bank</i>		1 476 332	1 132 406
Summa omsättningstillgångar		<u>1 507 461</u>	<u>1 432 042</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 646 010</u>	<u>76 737 328</u>

MS ^{gr} *gr*
ML AS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 702 500	40 702 500
Upplåtelseavgifter		4 522 500	4 522 500
Fond Fastighetsunderhåll		659 000	519 000
		<u>45 884 000</u>	<u>45 744 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		510 221	548 497
Årets resultat		141 685	101 724
		<u>651 906</u>	<u>650 221</u>
Summa eget kapital		<u>46 535 906</u>	<u>46 394 221</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	29 646 128	29 827 631
		<u>29 646 128</u>	<u>29 827 631</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	178 157	171 200
Leverantörsskulder		23 329	21 852
Skatteskulder		23 001	48 006
Övriga skulder		21 748	25 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	217 741	248 860
		<u>463 976</u>	<u>515 476</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 646 010</u>	<u>76 737 328</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	31 050 000	31 050 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures:
 MW, GW, M, A

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inventarier skrivs av med 20%.

Om och tillbyggnad skrivs av med 5%.

Markanläggning skrivs av med 5%.

Från och med 2007 skrivs föreningens byggnad av med 0,5% av skillnaden mellan anskaffningsvärde och bedömt restvärde. Tidigare skrevs byggnaden av med belopp lika med gjorda amorteringar på föreningens låneskulder.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	1 960 628	1 922 184
Carporthyror	59 806	58 958
Bilplatshyror med el	95 391	93 468
Öresutjämning	3	46
Summa	2 115 828	2 074 656

MS MW

ML

AS

GN

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	225 179	220 189
Vatten och avlopp	96 632	97 232
Renhållning	21 459	21 600
Snöröjning	31 123	22 815
Fastighetsskötsel inhyrd	103 983	59 503
Försäkringsskador	77 172	120 685
Reparation och underhåll	49 396	45 504
Underhåll gård & park	13 057	13 983
Övriga driftskostnader	1 167	4 380
Hisskostnader	40 902	31 683
Fastighetsskatt/Kommunal Fastighetsavgift	21 780	24 570
Fastighetsförsäkringpremie	38 158	28 398
Gemensam tv-anläggning	9 341	9 304
Övriga föreningskostnader	6 002	5 341
Administrationskostnader	59 124	55 350
Extern revisionskostnad	11 719	13 281
Bankkostnader	3 945	2 361
Föreningsavgifter	4 700	4 699
Summa	814 839	780 878

Not 3 Anställda och personalkostnader

Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	38 404	38 177
Övriga ersättningar	18 000	22 000
Sociala kostnader	5 451	8 207
Summa	61 855	68 384

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 294 750	76 201 000
-Nyanskaffningar		93 750
	76 294 750	76 294 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-989 464	-824 981
-Årets avskrivning enligt plan	-166 737	-164 483
	-1 156 201	-989 464
Redovisat värde vid årets slut	75 138 549	75 305 286
Bokfört värde byggnader	61 115 319	61 274 319
Bokfört värde om o tillbyggnad	86 630	91 317
Bokfört värde markanläggningar	36 600	39 650
Bokfört värde mark	13 900 000	13 900 000
	75 138 549	75 305 286

Not 5 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	40 702 500	4 522 500	519 000	548 497	101 724
Resultat disp enligt stämmobeslut				101 724	-101 724
Fondavsättning enligt stämmobeslut			140 000	-140 000	
Årets resultat					141 685
Vid årets slut	40 702 500	4 522 500	659 000	510 221	141 685

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Ränta</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
SBAB	2017-09-04	3,61%	9 150 859	9 194 605
SBAB	2014-03-05	2,56%	8 507 526	8 607 526
SEB	2015-09-28	3,55%	12 165 900	12 196 700
			29 824 285	29 998 831
Varav kortfristig del inom 1 år			-178 157	-171 200
Kvarstående långfristig del			29 646 128	29 827 631

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	3 323	6 725
Förutbetalda avgifter	153 844	171 913
Beräknat arvode revision	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	45 574	55 222
	217 741	248 860

Underskrifter

Rönninge 2014-03-31


Majrle Westlund


Anders Jonsson


Mikael Sindahl


Martin Lag

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2014


Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Överläkaren
Org nr 769601-8675

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Överläkaren 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 bolaget 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 Brf Överläkarens 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Överläkaren 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.

GARPENQUIST

revisions AB

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 revisionsd 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rönninge den 7 maj 2014



Sten Garpenquist
Auktoriserad revisor