



Årsredovisning 2013

för

Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Verksamhetsberättelse
och ekonomisk berättelse

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 mars 2007 och tillträdde fastigheten Dalen 9 från kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder den 17 juni 2008, efter stämmobeslut den 22 april samma år. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 2 maj 2008 och nuvarande stadgar registrerades den 13 augusti 2010.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet bebyggdes 1982 och är belägen i Enskededalen inom Stockholms stad, med adress Tappgränd 2-48. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 94 lägenheter, varav 12 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter. (En av hyreslägenheterna har sagts upp och kommer att säljas som bostadsrätt under 2014.) Till fastigheten hör även en förskolelokal, ett garage och ett parkeringsdäck, miljöstuga, tvättstuga och klubblokal samt tre rum för cykelförvaring.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrätt för alla medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen samt Anticimex fullserviceavtal och trygghetspaket.

Fastighetens tekniska status och andra större åtgärder

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

År	Åtgärd
2008-2009	Kodlås i alla portar, nytt lås- och nyckelsystem i gemensamma lokaler
2008-2009	Stamspolning
2009	Underhållsplan
2009	Teknisk analys av garagets status inför kommande ombyggnad
2009	Avgasning av värmeledningssystemet, avgasare installerad i undercentralen
2009	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2009-2010	Nytt lägenhetsregister enligt ny lagstiftning
2009-2010	Renovering och utvändigt målning av alla fönster, även invändig målning i hyreslägenheterna
2009-2011	Omfattande renovering av utemiljön
2009-2013	Radonmätningar
2010	Två nya torkskåp i tvättstugan
2010-2011	Energideklaration
2011	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2011	Besiktning av taken
2012	Fuktbesiktning av alla lägenheter
2013	Installation av fastighetsnät med bredbandsanslutning i alla lägenheter

Föreningsstämma och stämmans uppdrag till styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj. Stämman gav styrelsen i uppdrag att genomföra en hearing om framtiden för miljöstugan. Det bestämdes också att årsredovisningarna från och med i år ska innehålla en beskrivning av befintliga arbetsgrupper (se rubrik nedan om det). När det gäller miljöstugans framtid avvaktar vi förslag på nationell nivå utifrån betänkandet från den statliga avfallsutredningen. Sophanteringens diskuteras även vid de samverkansmöten som regelbundet hålls för fastighetsägare i Dalen, på initiativ av Svenska Bostäder.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två (2) år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Ersättare väljs på ett (1) år. Under bokslutåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Från föregående års stämma fram till årsstämman den 22 maj:

Pia Sundqvist, ordförande
Fred Wilhelmsson, vice ordförande
Christer Johansson, ekonomiansvarig
Anna Bieler, sekreterare
Fredrik Andersson, ledamot
Per Johansson, ledamot
Johan Källarbo, ledamot
Lena Björk Franzén, ersättare
Lena Lundgren, ersättare
Teresa Romano, ersättare

Från årsstämman fram till bokslutårets redovisning:

Pia Sundqvist, ordförande, vald för ytterligare 1 år
Markus Styrman, vice ordförande, vald på 2 år
Christer Johansson, ekonomiansvarig, vald på 2 år
Anna Bieler, sekreterare, vald för ytterligare 1 år
Fredrik Andersson, ledamot, vald för ytterligare 1 år
Emma Norbäck, ledamot, vald på 2 år
Emma Sjöberg, ledamot, vald på 2 år
Kristine Anmark, ersättare
Lena Björk Franzén, ersättare
Prodip Nandi, ersättare

Revisorer

På uppdrag av stämman har styrelsen liksom tidigare år anlitat en auktoriserad revisor, Per Lundfors, Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning

Hoshang Asadi, Amadi Oduya och Teresa Sokolnicki utsågs av stämman till valberedning, med Hoshang Asadi som sammankallande.

Arbetsgrupper

Vid stämman 2012 bestämdes att årsredovisningen ska innehålla information om befintliga arbetsgrupper. Föreningen har för närvarande ett par arbetsgrupper - gårdsgruppen och klubblokgruppen - men de har inte rapporterat någon verksamhet under 2013.

Avgifter

Medlemsavgiften höjdes inte under 2013. Hyran för hyreslägenheterna höjdes den 1 januari med 1,6 procent. Avgifterna för parkeringsplatser har även i år lämnats oförändrade.

Lägenhetsförsäljningar, byten och omvandlingar till bostadsrätt

Under året har tre överlåtelser av bostadsrätter genomförts genom privata försäljningar. Inga omvandlingar eller byten av hyreslägenheter har genomförts. En hyreslägenhet har sagts upp och kommer att säljas under 2014.

Fastighetsförvaltning och underhållsplan

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada Förvaltning AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB. Utöver detta har den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av företag med specialkompetens inom olika områden.

Styrelsen har under hösten genomfört en upphandling av administrativ teknisk förvaltning och en ny underhållsplan. Ett avtal med T & T Förvaltnings AB om administrativ teknisk förvaltning kommer att träda ikraft i början av 2014. En förvaltare kommer att sköta merparten av de fastighetsförvaltande uppgifter som styrelsen hittills har tagit hand om själv - fortlöpande kontakter med föreningens olika entreprenörer, förberedelser och genomförande av större underhållsinsatser, hantering av felanmälningar och liknande. Underhållsplanen kommer att fastställas under våren 2014 efter genomgång tillsammans med den tekniske förvaltaren.

Styrelsens löpande arbete

Styrelsen har under året genomfört 13 protokollförda sammanträden (protokoll nr 83-95), varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman. Mötena har hållits ungefär var fjärde vecka, med uppehåll för juli månad.

Information och kommunikation

Styrelsen strävar efter att hålla alla boende välinformerade och uppdaterade om sådant som händer i föreningen och sådant som påverkar vardagen på Plommongården. Föreningens hemsida utgör en viktig informationskanal. Den uppdateras fortlöpande med ny information och alla påminns med jämna mellanrum om att besöka hemsidan. Viktig information sprids dock alltid även via utdelade informationsblad. Styrelsen är också tillgänglig via e-post och telefon och har nästan daglig kontakt med boende i frågor av olika slag.

Åtgärder med anledning av lagstiftning och myndighetsbeslut

Styrelsen ansvarar för att föreningen följer myndighetsbeslut och gällande lagstiftning, såväl svensk som europeisk. Kompletterande radonmätning genomförs i en lägenhet under vintersäsongen 2013/2014, enligt tidigare beslut i miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Pågående och genomförda åtgärder inom fastigheten

Omdaning av gården

Gårdsentreprenörens tvååriga garantiskötsel avslutades under hösten. En garantibesiktning genomfördes i oktober och därefter har det krävts tre efterbesiktningar för att komma tillrätta med merparten av de många brister som konstaterades vid garantibesiktningen. Kvarstående brister - dålig kvalitet på gräsytan och alltför klen tillväxt på vissa växter - kommer att åtgärdas under 2014.

Installation av bredband i alla lägenheter

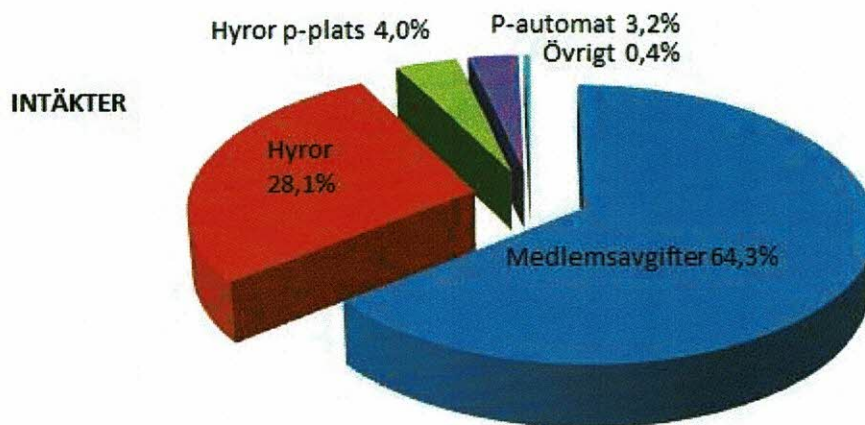
Ett fastighetsnät med bredbandsanslutning för alla lägenheter installerades av Ownit Broadband AB

i början av året, enligt tidigare stämmobeslut. Förutom internetanslutningen - som ingår i medlemsavgiften respektive hyran - har alla boende även möjlighet att teckna egna avtal med Ownit om ip-telefoni (där abonnemanget är kostnadsfritt) och ip-TV.

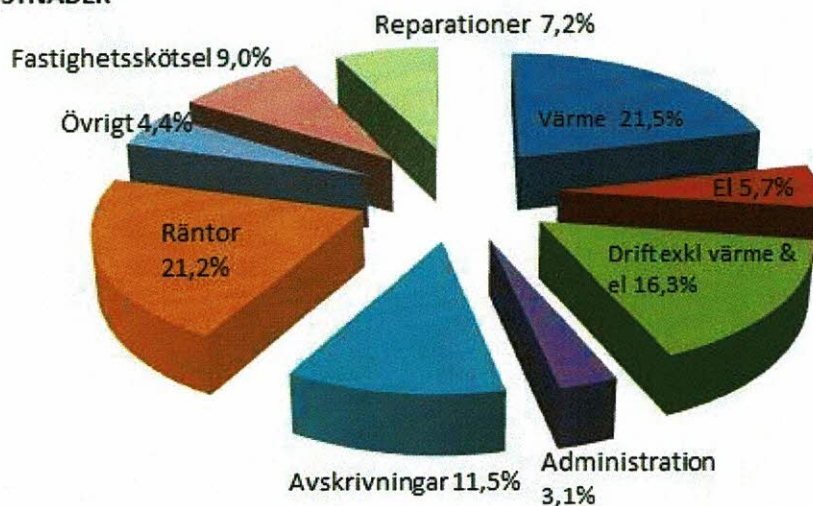
Renovering av garaget

Arbetet att börja planera för renovering av garaget har i stort sett vilat även under 2013. En diskussion har dock inletts med Grangården om eventuellt samarbete. Grangården har ett likartat garage som Plommongården och står inför motsvarande renoveringsbehov. Ett samarbete med dem skulle sannolikt kunna innebära att vi kan dela på vissa kostnader.

Föreningens ekonomi i bild



KOSTNADER



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 559 361
årets vinst	395 506
	-5 163 855

behandlas så att

Till fond för yttre underhåll avsättes (enligt stadgarna)	439 934
i ny räkning överföres	-5 603 789
	-5 163 855

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp enligt underhållsplan om sådan finns upprättad. I annat fall skall avsättning ske med belopp som har beslutats om och redovisats i föreningens budget.

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		6 239 191	6 142 436
Övriga intäkter		0	29 072
		6 239 191	6 171 508
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-526 592	-716 204
Reparationer	3	-423 552	-592 531
Periodiskt underhåll	4	-108 427	-235 886
Taxebundna kostnader	5	-2 543 876	-2 461 908
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-181 868	-207 781
Personalkostnader	7	-150 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-669 664	-669 335
		-4 603 979	-4 883 645
Rörelseresultat		1 635 212	1 287 863
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		18 570	25 185
Räntekostnader	9	-1 258 276	-1 550 935
		-1 239 706	-1 525 750
Resultat efter finansiella poster		395 506	-237 887
Årets resultat		395 506	-237 887

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, fastighetsförbättringar och markanläggning	10, 11, 12	96 826 396	97 496 060
Mark		46 128 858	46 128 858
		142 955 254	143 624 918
Summa anläggningstillgångar		142 955 254	143 624 918
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		18 993	6 938
Övriga fordringar	13	1 850	1 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 443	104 894
		210 286	113 669
<i>Likvida medel</i>			
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare		4 031 769	2 061 316
Kassa och bank		529 885	1 511 520
		4 561 654	3 572 836
Summa omsättningstillgångar		4 771 940	3 686 505
SUMMA TILLGÅNGAR		147 727 194	147 311 423

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		116 424 249	116 424 249
Upplåtelseavgifter		2 592 006	2 592 006
Fond för yttre underhåll	15	1 319 802	879 868
		120 336 057	119 896 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 559 361	-4 881 540
Årets resultat		395 506	-237 887
		-5 163 855	-5 119 427
Summa eget kapital		115 172 202	114 776 696
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	31 200 000	31 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		558 978	386 633
Aktuella skatteskulder	17	25 950	61 928
Övriga skulder		10 581	10 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	263 998	482 514
Förutbetalda avgifter och hyror		495 485	393 072
Summa kortfristiga skulder		1 354 992	1 334 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 727 194	147 311 424
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		41 500 000	41 500 000
		41 500 000	41 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Ändring av redovisningsprincip i årsredovisningen av aviserade avgifter och hyror har gjorts. Förfallna obetalda fordringar klassificeras som fordran, föraviserade och förutbetalda avgifter och hyror klassificeras som skuld under egen rubrik.

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Föreningen tillämpar BFNAR 2001:3, Redovisning av materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod med avdrag för väsentligt restvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Nya regelverk för redovisning

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.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter	4 010 615	3 947 571
Hyror bostäder	1 091 334	1 072 776
Hyror lokaler	664 108	662 540
Hyror parkering/garage	249 939	243 103
Parkeringsintäkter externa	199 375	177 896
Övriga intäkter	14 097	23 480
Försäkringsersättning	0	29 072
Intäkter överlåtelse/pant	9 723	15 070
	6 239 191	6 171 508

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel entreprenad	89 976	89 616
Fastighetsskötsel enligt beställning	16 359	27 128
Städning	104 768	84 951
Snöröjning	146 811	326 167
Fastighetsskötsel gård beställning	18 858	25 638
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll	0	20 736
Störningjour och larm	0	3 190
Hiss	27 746	24 558
Kontroll -Tillsynsavgift	10 610	10 450
Serviceavtal ventilation	24 023	0
Serviceavtal värmeanläggning & ventilati	24 023	46 591
Serviceavtal övriga	19 076	21 053
Barnstuga (lokal)	10 688	0
Övrigt	33 655	36 126
	526 593	716 204

Not 3 Reparationer

	2013	2012
Reparation byggnad	1 537	30 293
Reparation hyreslägenheter	21 959	48 522
Reparation portar	2 550	5 664
Reparation tvättstuga	16 859	25 336
Reparation VVS	17 704	57 942
Reparation tele/tv/porttelefon	0	21 063
Reparation hiss	8 407	61 850
Reparation gård	0	10 516
Vattenskada	104 932	151 490
Reparation värmeanläggning	0	19 319
Reparation ventilation	76 693	27 457
Reparation lås	23 466	53 472
Sanering radon m.m.	0	32 800
Övriga reparationer	149 445	46 807
	423 552	592 531

Not 4 Periodiskt underhåll

	2013	2012
Periodiskt underhåll gård	108 427	64 752
Periodiskt underhåll hyreslägenhet	0	72 988
Periodiskt underhåll lokaler	0	15 838
Periodiskt underhåll ventilation	0	15 507
Underhåll stammar och VVS	0	66 800
	108 427	235 885

Not 5 Taxebundna kostnader

	2013	2012
Fastighetsel	335 504	374 652
Uppvärmning	1 258 391	1 241 349
Vattenkostnader	196 729	210 699
Sophämtning, sopsug, grovsopor	222 452	226 646
Försäkring	174 294	133 608
Självrisk	0	40 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	206 676	69 154
Fastighetsskatt	149 830	165 800
	2 543 876	2 461 908

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2013	2012
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	81 897	83 976
Revisionsarvoden (extern revisor)	44 990	42 996
Juridiska åtgärder	0	5 156
Kontorsmaterial och trycksaker	1 993	2 706
Pant & överlåtelsekostnad	9 723	15 070
Föreningsavgifter	11 748	6 740
Bankavgifter	17 490	15 967
Trivselkostnader	3 584	2 589
Övriga förvaltningskostnader	10 443	32 581
	181 868	207 781

Administrativ kostnad överlåtelse/pant motsvaras av en intäkt med motsvarande belopp.

Not 7 Personalkostnader

Årets personalkostnader avser på årsstämman beslutade styrelsearvoden om 150 000 kr, därav 114 138 kr i arvoden och 35 862 kr i sociala avgifter.

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Markanläggningar	4 %

Not 9 Räntekostnader

	2013	2012
Låneräntor	1 258 276	1 546 563
Övriga räntor		4 372
	1 258 276	1 550 935

Not 10 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 328 592	95 328 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 328 592	95 328 592
Ingående avskrivningar	-2 167 033	-1 690 390
Årets avskrivningar	-476 972	-476 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 644 005	-2 167 033
Utgående redovisat värde	92 684 587	93 161 559
Taxeringsvärden byggnader	75 832 000	77 907 000
Taxeringsvärden mark	41 777 000	35 842 000
	117 609 000	113 749 000

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	570 777	570 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	570 777	570 777
Ingående avskrivningar	-89 985	-67 153
Årets avskrivningar	-22 831	-22 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 816	-89 985
Utgående redovisat värde	457 961	480 792

Not 12 Markanläggning

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 246 528	4 246 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 246 528	4 246 528
Ingående avskrivningar	-392 819	-222 959
Årets avskrivningar	-169 861	-169 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-562 680	-392 819
Utgående redovisat värde	3 683 848	3 853 709

Not 13 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Medel på skattekonto	1 850	1 837
	1 850	1 837

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat
			underhåll		
Belopp vid årets ingång	116 424 249	2 592 006	879 868	-4 881 540	-237 887
Disposition av föregående års resultat:			439 934	-677 821	237 887
Årets resultat					395 506
Belopp vid årets utgång	116 424 249	2 592 006	1 319 802	-5 559 361	395 506

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående saldo	879 868	439 934
Årets avsättning enligt stämmobeslut	439 934	439 934
Nyttjande av fonden enligt stämmobeslut	0	0
	1 319 802	879 868

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek 655149, bundet till 2018-06-01 - 3,09%	8 916 666	8 916 666
Stadshypotek 140712, bundet till 2016-06-01 - 5,86%	8 916 668	8 916 668
Stadshypotek 413692, rörlig ränta 6 mån	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek 471725, rörlig ränta 3 mån	5 616 666	5 616 666
	31 200 000	31 200 000

Not 17 Akturella skatteskulder

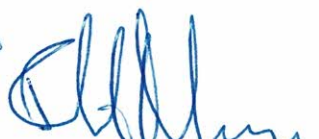
	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	149 830	165 800
Mervärdesskatt	68 617	60 877
Preliminärt inbetald skatt	-200 475	-200 475
Slutskatt avseende föregående år	7 978	35 726
	25 950	61 928

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen revisionskostnad	25 000	25 000
Upplupen fjärrvärme	0	193 950
Upplupen sopsugskostnad	0	109 470
Upplupna räntekostnader	44 465	56 346
Upplupna elkostnader	30 333	41 026
Upplupen snöröjning	0	19 250
Upplupna reparationskostnader	0	37 472
Övriga upplupna kostnader	14 200	0
Upplupna styrelsearvoden	114 138	0
Upplupna sociala avgifter avseende styrelsearvoden	35 862	0
	263 998	482 514

Enskededalen den 24 mars 2014


Pia Sundqvist


Fredrik Andersson


Christer Johansson


Emma Sjöberg


Emma Norbäck


Markus Styrman


Anna Bieler

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2014

Grant Thornton Sweden AB


Per Lundfors
Auktoriserad revisor