



BRF RÖDSTJÄRTEN



**ÅRSREDOVISNING SAMT
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
2013**



BRF RÖDSTJÄRTEN

Dagordning vid brf Rödstjärtens föreningsstämma den 13 maj 2014, samlingslokalen
ingång baksidan Manhemsgatan 5-9. Kl 19.00, kaffe och bulle från kl 18.30.

Dagordning

- 1. Stämmans öppnande**
- 2. Val av mötesordförande**
- 3. Mötesordförandens val av mötessekreterare**
- 4. Godkännande av röstlängden**
- 5. Fastställande av dagordningen**
- 6. Val av två justerare tillika rösträknare**
- 7. Fråga om stämmans behöriga utlysande**
- 8. Styrelsens verksamhetsberättelse**
- 9. Revisorernas berättelse**
- 10. Fastställande av resultat- och balansräkning**
- 11. Fråga om disposition av föreningens underskott**
- 12. Beslut ang styrelsens ansvarsfrihet**
- 14. Beslut om styrelsens arvoden**
- 15. Beslut om revisors arvode**
- 16. Fastställande av antal styrelseledamöter**
- 17. Val av styrelse a) ordinarie ledamöter b) ersättare**
- 18. Val av revisor a) ordinarie b) ersättare**
- 19. Fastställande av antal ledamöter i valberedningen**
- 20. Val av valberedning**
- 21. Val av ombud till HSBs distrikt a) ordinarie b) ersättare**
- 22. Rapport från styrelsen**
- 23. Stämmans avslutning**

ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt lokaler för uthyrning. Upplåtelse av bostadsrätt får endast ske till fysisk person.



*Föreningens fastigheter: Manhemsgatan 5 – 9, Hägerstensvägen 146 – 156
samt Vapengatan 3 – 11*

Föreningen bildades den 10 juni 1943 och registrerades samma år den 16 juni. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna på Manhemsgatan 5–9, Hägerstensvägen 146–156 samt Vapengatan 3–11. I föreningen finns 132 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningens lägenheter är därmed uppdelade på 8 fyror, 9 treor, 12 ettor och resterande lägenheter är 1 1/2-or till tvåor på mellan 40,5 och 55 kvm. Utöver dessa bostäder finns 21 lokaler och 29 parkeringsplatser som upplåts med hyresrätt.

Den totala ytan är 8 750 m², varav lägenhetsyta 6 880 m². Föreningen hade 171 medlemmar per den 31 december 2013. 21 stycken lokaler finns inom föreningen med en yta av 416 kvm. Föreningen är en momsregistrerad. Föreningens taxeringsvärde 2013 är för mark 48 000 000 kr samt byggnader 57 572 000 kr. Föreningens verksamhetsår är 1/1 – 31/12.

Styrelse, revisorer och valberedning

Valda vid föreningsstämman den 30 maj 2013, samt vid styrelsens konstituering den 11 juni 2013 utsågs följande funktionärer i styrelsen:

Ordförande
Vice Ordförande

Malte Sigemalm
Caroline Baarsen

tom 2015
tom 2015

Sekreterare	Lina Lövmö Wallin	tom 2015
Vice sekreterare	Sara Blomqvist	tom 2015
	Jacob Johansson	tom 2014
	Charlotte Fürst	tom 2014
	Anna van der Bruggen	tom 2015

Av HSB utsedd Karin Björnström

Suppleanter Anna Wikström Eriksson
Jenny Lindblad

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Malte Sigemalm, Caroline Baarsen, Lina Lövmö Wallin samt Jacob Johansson, två i förening.

Revisorer

Valda vid föreningsstämman den 30 maj 2013:

Ordinarie Tommi Teljosuo
Suppleant Åsa Wahlgren
samt revisor utsedd av Bo Revision AB.

Valberedning

Valda vid stämman den 30 maj 2013
Christina Billow
Christin Rappe

Vid konstituerande sammanträde den 11 juni 2013 fördelades följande ansvarsområden inom styrelsen, samt ansvarig för uthyrning av föreningslokal och gästlägenhet.

Budget, löpande ekonomi och lån	Jacob Johansson
Fastighetsskötsen & underhåll	Charlotte Fürst
Information	Lina Lövmö Wallin
Överlåtelser, andrahandsuthyrning och namnskyltar	Malte Sigemalm
Trädgård	Charlotte Fürst (Sara Blomqvist)
Städning & sophantering	Anna Wikström Eriksson
Gästlägenhet	Kristina Billow
Föreningslokalen	Jennifer Williams
Kontoret (utrustning och material)	Jacob Johansson
Lokaler, hobbyrumsnnyckel, P-platser	Lina Lövmö Wallin
Kontaktperson badrumsombyggnad	Anna van der Bruggen

Ombud till HSB:s distrikt 5

Utsedda vid konstituerande mötet den 11 juni 2013
Ordinarie: Anna Van der Bruggen och Sara Blomqvist
Suppleanter: Caroline Baarsen och Jenny Lindblad

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 30 maj 2013 i föreningens samlingslokal. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten, konstituerande möte inräknat. Förvaltare från HSB har medverkat vid 4 möten under året.

Anställda inom föreningen

Föreningen har inga egna anställda.

Arvoden och löner

Arvoden utgår enligt stämmobeslut till styrelsen motsvarande två basbelopp samt en summa 4 000 till föreningsvald revisor. Redovisningen av arvodesutbetalningen har flyttats bokföringsmässigt mellan 2012 och 2013.



Föreningens nya sop skåp med rullkärl

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Administrativ förvaltning

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning. Kundensvarig är Claes Engberg tillsammans med förvaltaren Pernilla Wiik. Föreningen har utökat det administrativa avtalet med HSB Stockholm och även tecknat avtal för uppföljning av energiförbrukningen, för att på detta sätt få relevant förbrukningsstatistik. Vi har även slutit nytt avtal med HSB Stockholm om digitalisering av fastighetens ritningar.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln sköts av AB Energibevakning och fastighetsskötare har varit Conny Kjellberg samt Caroline Pettersson. Styrelsen har under hösten haft uppföljning och genomgång av avtalet.

Mark och trädgård

För skötseln av trädgård och annan mark anlitas Vivaldi. Uppsägning för omförhandling har skett med Vivaldi AB.

Fastighetsstädning

Städningen har skötts av firman NSF AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningens avtal med entreprenörer

HSB Stockholm

Administrativ förvaltning

Ekonomisk förvaltning

NSF Städ AB

Fastighetsstädning

Energibevakning

Fastighetsskötsel

ComHem

TV

Bredbandsbolaget

Data, telefoni mm

Liselott Lööf AB
Länsförsäkringar
AT Installationer
Hans Andersson Recycling AB
IL Recycling
Stokab

Hushållsavfall
Fastighetsförsäkring
Kommunikation
Pappersåtervinning

Föreningsfrågor – medlemsaktiviteter

Gästlägenheten och samlingslokalen

Gästlägenheten, som hyrs ut för 200 kr/natten, har nyttjats flitig under året. Totalt har gästlägenheten varit bokat för över 200 gästrätter. Även föreningens samlingslokal har använts regelbundet för olika aktiviteter.



Föreningens samlingslokal kan nyttjas till förmånligt medlemspris till möten och fester



Föreningens gästlägenhet har upprustats under året med bl. a nya gardiner, belysnings armaturer, badrumsartiklar samt ny TV. Gästlägenheten är belägen på Manhemsgatan 7.

Öppethållande på expeditionen - Kontakt med föreningen

Föreningens medlemmar kommer i kontakt med styrelsen och andra funktioner i föreningen via nedan mailadresser. Ytterligare kontaktinformation med telefonnummer och andra kontaktvägar finns uppsatt på informationstavlor i varje trappuppgång.

För att kontakta styrelsen:

styrelsen@rodstjarten.se

Bokning av gästlägenheten:

gastlagenheten@rodstjarten.se

För att kontakta vaktmästaren

vaktmastare@rodstjarten.se

Bokning av festlokalen

festlokalen@rodstjarten.se

För frågor kring badrum kontakta

badrum@rodstjarten.se

Expeditionen har öppet för besök i samband med styrelsens möten, andra tisdagen varje månad mellan kl.18:00–18.30. Under juli månad sammanträder inte styrelsen och har då inte öppen expedition under dessa tider.

Föreningens fastighetsskötare finns tillgänglig för besök på expeditionen varje fredag mellan kl.09.00 – 09.30. Då denna besöks tid inte nyttjas av föreningens medlemmar har styrelsen beslutat att denna besöks tid nu tas bort. Föreningen kan då istället nyttja vår fastighetsskötares tid och kompetens mer effektivt genom vanlig kontakt via telefon och mail denna tid.

Överlåtelser och andrahandsavtal

Under året har 13 överlåtelser skett och 5 andrahandsuthyrningar beviljats. Dessutom har 4 parkeringsplatser fått nya hyresgäster.

Extra informations möten ang. badrumsombyggnad

Vi höll två informationsmöten kring badrumsrenoveringarna i augusti 2013 och 41 medlemmar slöt upp. Vi mötet fanns vår förvaltare Pernilla Wiik från HSB, styrelsen samt en representant från Ektorp bygg representerade. Vi diskuterade bakgrunden kring badrummen och de boende gavs möjlighet att ställa frågor.

Trädgårdsaktiviteter

Föreningen har under året haft vår- och höststädning i trädgården, i maj respektive oktober. I år har fler medlemmar än tidigare deltagit på städdagarna det är väldigt trevligt att ha möjlighet att träffas och prata om allt som engagerar i föreningen. Vid båda städdagarna har container för grovsopor funnit på plats på gården på Manhemsgatan. Under året har även ett flertal träd blivit beskurna på föreningens gård.

Insamling av komposterbart matavfall

Under hösten 2013 har vi påbörjat matavfallssortering i föreningen. Två kärl finns placerade vid parkeringen på Vapengatan 3 där man endast kastar matavfall. Det är totalt 35 hushåll som sorterar och vi hoppas att antalet medlemmar som sorterar kan öka under 2014. Matavfallssortering är betydligt mycket billigare än vanlig sophantering: 1 sopkärl hämtning 1g/v = 6000kr/år, matavfallskärl hämtning 1g/v = 600kr/år).



Förhoppningen med att sortera matavfall är att i längden kunna halvera föreningens totala kostnader för sophantering. Om du också vill sortera matavfall, maila styrelsen@rodstjarten.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheternas tekniska status

För fastigheterna finns en långsiktig underhållsplan upprättad som kontinuerligt uppdateras av styrelsen. I underhållsplanen framgår vilka underhållsåtgärder som föreningen bör göra och är tidsatta beroende av ett objekts livslängd. Planen ligger till grund för föreningsstämmans avsättning och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Under 2009 digitaliserades föreningens underhållsplan.

Byte av el-, vatten- och avloppsstammar skedde 1995. Omfattande underhålls-arbeten av fasaderna för fastigheterna på Vapengatan och Hägerstenvägen genomfördes under 2009, likaså fullständig renovering av fasad för fastigheten på Manhemsgatan. Samtliga tak med underlag byttes ut under 2010.

Under året har föreningen avvecklad de gamla sopskåpen och i stället har nya sopskåp med rullkärl installerats. För att minska klimatpåverkan har föreningen även infört möjlighet till insamling av utsorterat matavfall. Kärl för detta ändamål står uppställda vid fastigheten Vapengatan 3. Vidare har vi renoverat fasaden på Hägerstenvägen 154 – 156 som rämnat pga. tidigare eftersatt underhåll beroende på vattenläckage från stuprör.

Statusgenomgång - utredning

För att minska energikostnaden i föreningen har vi tagit fram en energiutredning via HSB Drift o Energigrupp som visade följande:

Föreningen har en hög värmeförbrukning, per A-Tempsyta, (uppvärmd yta mer än 10 grader) och siffrorna nedan är graddagskorrigerade:

2010	156 kWh/m2
2011	158 kWh/m2
2012	164 kWh/m2

Utredningen visade på möjliga investeringar för att minska energiförbrukningen som redovisas nedan med uppskattade investeringar:

Värme

Med investering finns möjlighet att minska energiförbrukningen med 15-20 kWh/m2, vilket skulle motsvara en kostnadsminskning med c:a 100 000 kr.

Åtgärd:	Modern styrutrustning, justering varmvattencirkulationen Optimal inomhustemperatur på 20-22 grader
Investering:	50 000 kr

Varmvatten

Åtgärd:	Justering av styr o reglerutrustning till 55 grader utgående varmvatten
Investering:	35 000 kr

Elektricitet

Åtgärder:	Demontering av armatur med glödljus Led belysning i stolpbelysning på gård Led armatur med närvarostyrning i källargångar
Investering:	30 000 för utomhusstolpar 60 000 för LED i källargångar

Radiatorer

Åtgärd:	Byte termostater i allmänna utrymmen Minskad värme till 7-18 grader, källare tvättstuga, portuppgångar Besparingseffekt c:a 2%
Investering:	15 000 kr

Bilvärmare

Åtgärd: På sikt bör bilvärmarna vid p platserna bytas ut

Investering: 200 000 kr

Styrelsen har även gjort en egen utredning kring stolpbelysning och genomgång av armaturer i köllargångar. Utredningarna kommer att ligga till grund för styrelsens fortsatta arbete med energieffektivisering under 2014.

Rutindokument för styrelsen

Styrelsen har tagit fram rutindokument för föreningen. Tanken är att vid det årliga konstituerande sammanträdet kommer rutindokument att revideras. Syftet med dessa dokument är att styrelsen har en handlingslinje samt att nytilträdde styrelseledamöter ska få inblick i rutiner som styrelsen arbetar efter.

De rutindokument som hittills är fastställda är:

- Rutindokument för andrahandsuthyrning
- Rutindokument för fakturering för gästlägenhet samt samlingslokal
- Rutindokument vid in- och utträde
- Rutindokument för nyckelbeställning

Rutindokumentet fastställs i samband med nytilträdde styrelses konstituerandemöte efter föreningsstämman.

Årets underhåll

Förklaring till ekonomiskt resultat 2013

Badrum

Under 2013 har brf Rödstjärten haft stora problem med uppkomna vattenskador i badrum. Föreningen genomförde en stamreovering som var klar 1995 och den stamreoveringen, samt de metoder som då användes har sedan dess reviderats som standard. Avloppsbrunnen i dusch har visat sig inte vara monterat på ett sätt som uppfyller dagens krav och standard, vilket nu visat sig vara en orsak till de uppkomna vattenskadorna i föreningen. Under året har badrum som haft påvisade fuktskador belastat föreningens ekonomi. Det gäller då utrivning och upptorkning av badrum som föreningen har stått för. Vidare har vi för att fastställa status på badrum anlitat ett företag, Humidus, för att göra fuktmätningar i badrum och status på bl.a. avloppsbrunn samt undersöka om det finns bomljud i badrum. Vi har även genomfört stamspolningar och filmning av vissa avlopp där det har varit problem. Den totala kostnaden för badrumsrelaterade kostnader uppgår i bokslutet till 674 000 kr.

Sopskåp

Föreningen har under januari/februari fått sopskåpen utbyta från säckställ till rullkärl med helt nya sopskåp. Bytet föranleddes av ökade kostnader för säckställ samt att Liselott Löf AB, som är vår entreprenör, påtalat olägenheter med den tidigare sophanteringen. Den totala kostnaden för utbyte av sopskåp är 244 888 kr. Till detta var föreningen även tvungen att göra markarbetet via Vivaldi för att rullkärlen ska kunna rullas ut utan problem. Stenläggning har lagts vid rullkärl där det tidigare var gruslagd mark. Den totala kostnaden för dessa arbeten är 88 000 kr.

Administrationskostnader

Föreningen har under året anlitat förvaltartjänsten för merarbeten, som i stort sett helt härrör sig till badrumsproblematiken. Det gäller anbudsförfaranden, beställningar av firmor, hanteringen av anmodanbrev samt övergripande sammanställning. Dessa merarbeten har även renderat ytterligare kostnader för föreningen.

Översyn av avtal

Föreningen har under året utökat det administrativa avtalet med HSB Stockholm, samt slutit avtal om digitalisering av fastighetsritningar, samt avtal om energistatistik.

Energiutredning – mm

För att på sikt minska förbrukningen av vatten, el och fjärrvärme beställdes en energiutredning via HSB Drift & Energi. Total kostnad för utredningen är 12 000 kr. I utredningen föreslås en rad investeringar för att minska förbrukningen av framförallt fjärrvärme. Styrelsen har även gjort egen utredning av energiförbrukning av utebelysning samt belysning i källargångar.

Extra räntekostnader

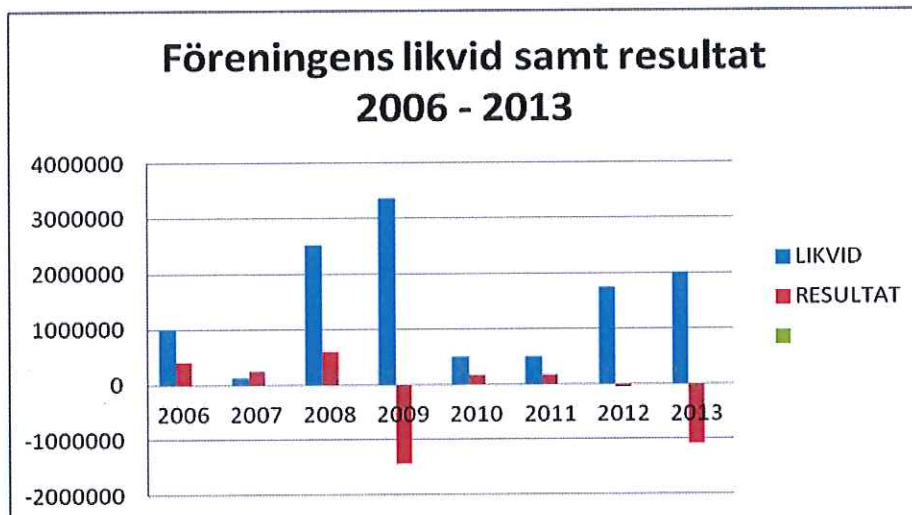
Föreningen har haft tre lån hos SEB som gick ut i april 2013 och skulle förlängas. Tyvärr uppmärksammades inte förlängningen av lånen av avgående styrelse och föreningen fick under hösten en faktura om lösen av lån, vilket betalades via HSB Stockholm i enlighet med fastställda rutiner för lösen av lån. När detta uppmärksammades hade föreningen ett likviditetsunderskott på ca 5 000 000 kr under en kortare tidsperiod. Innan föreningen fick tillbaka "lånen" från SEB med nya lånevillkor gick HSB Stockholm in och belastade föreningen med underskottet. Detta ökade räntekostnaden på HSB Stockholms avräkningskonto med 40 000 kr. De nya lånen hos SEB är för tillfället med rörlig ränta. Under 2014 kommer en översyn av samtliga lån som föreningen har att genomföras. Se not 5.

Fastighetsreparationer

Under verksamhetsåret har inga större reparationer gjorts på föreningen fastigheter, förutom reparation av en skada på fasad/stuprör på Hägerstensvägen 154-156. Skadan innebar att putsen släppte från vägg i samband med regnväder och puts och stuprör byttes.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk översikt 2006 – 2013 Föreningens resultat och likviditet



Årets resultat

Årets resultat är negativt och uppgår till minus 1 085 636 kr. En avsättning till yttre fond görs årligen, för 2013 görs avsättning med 30 tkr, avsättning sker inte enligt underhållsplanen för 2013. Kostnaderna för driften är ca 810 tkr högre än 2012. Den största kostnadsposten för föreningen är uppvärmning där kostnaderna dock minskade med ca 15 tkr jämfört med 2012. Föreningen har under året gjort tilläggsavtal till det administrativa avtalet med HSB Stockholm samt tecknat avtal om statistikuppföljning för energiförbrukningen, samt avtal om digitalisering av fastighetsritningar.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna inbringade 4 444 tkr under 2013, vilket motsvarar över 90 procent av föreningens samlade intäkter. Föreningens intäkter från uthyrning av lokaler, gästlägenhet, avgift för bredband och föreningslokal motsvarade sammanlagt 504 tkr under året. Ingen avgiftshöjning gjordes 2013. Däremot beslutades om avgiftshöjning med 3 % för 2014, som trädde i kraft 2014-01-01.

Finansiell ställning

Föreningens eget kapital, dvs. tillgångar minus skulder, uppgår per den 31 december 2013 till 4 251 tkr (5,337 tkr den 31 december 2012). Detta kan jämföras med totala tillgångar om 22 830 tkr (24 117 tkr).

Skulder till kreditinstitut uppgår till 17 423 590 kr (17 670 146 kr), vilket i snitt motsvarar lån på ca 131 tkr (136 tkr) per lägenhet.

Föreningen hade vid årsskiftet 2 006 234 kr (2 317 529 kr) i avräkningskonto hos HSB Stockholm. Kontot används för föreningens löpande ekonomi.

Föreningen har 3 392 kronor i en handkassa som används för mindre, löpande utgifter.

Planer för framtiden

Underhåll

Under 2014 finns inga planer på något större underhållsarbete. Dock kommer underhållsåtgärder för entrédörrar samt entrétak att göras. Översyn samt utbyte av gårds- och utebelysning samt eventuella åtgärder för att minska energiförbrukningen i källargångar att genomföras. Energieffektivisering i enlighet med energitredningen planeras.

Förslag till vinstdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat den 31 december 2011	- 47 932 kr
Årets resultat	- 1 085 636 kr
	- 1 133 568 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fon motsvarande årets kostnad	- 483 414 kr	(Planerat underhåll 2013)
Överföring till yttre fond	30 000 kr	(Enligt budget för 2013)
Balanserat resultat	- 680 154 kr	
	- 1 133 568 kr	

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Org Nr: 702001-8540

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 946 045	4 784 709
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 871 942	-3 064 379
Planerat underhåll		-483 414	-38 111
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-165 440	-187 890
Avskrivningar	Not 3	-915 879	-910 117
Summa fastighetskostnader		-5 436 675	-4 200 497
Rörelseresultat		-490 630	584 212
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 009	5 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-599 015	-641 620
Summa finansiella poster		-595 007	-635 727
Årets resultat		-1 085 636	-51 515

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	19 974 351	20 827 018
Mark och markanläggningar	Not 7	327 745	327 745
Inventarier	Not 8	263 799	327 011
		<u>20 565 895</u>	<u>21 481 774</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 566 395</u>	<u>21 482 274</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		53 887	28 712
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 006 234	2 317 529
Övriga fordringar	Not 10	27 700	18 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	173 104	267 514
		<u>2 260 925</u>	<u>2 631 934</u>
Kassa och bank	Not 12	3 392	3 392
Summa omsättningstillgångar		<u>2 264 318</u>	<u>2 635 326</u>
Summa tillgångar		<u>22 830 713</u>	<u>24 117 600</u>

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	142 144	142 144
Upplåtelseavgifter	461 481	461 481
Underhållsfond	4 781 825	4 669 936
	<u>5 385 450</u>	<u>5 273 561</u>

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-47 932	115 472
Årets resultat	-1 085 636	-51 515
	<u>-1 133 569</u>	<u>63 957</u>

Summa eget kapital	<u>4 251 881</u>	<u>5 337 518</u>
--------------------	------------------	------------------

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 423 590	17 670 146
Leverantörsskulder		394 236	279 642
Skatteskulder		0	13 045
Fond för inre underhåll		81 765	90 286
Övriga skulder	Not 15	14 396	26 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	664 844	700 566
Summa skulder		<u>18 578 831</u>	<u>18 780 083</u>

Summa eget kapital och skulder	22 830 713	24 117 600
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	22 788 750	22 788 750
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	24 088 750	24 088 750

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 085 636	-51 515
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	915 879	910 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	-169 757	858 602
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	59 714	-172 371
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	45 305	186 686
Kassaflöde från löpande verksamhet	-64 739	872 917
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-5 173
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-5 173
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-246 556	-277 076
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-246 556	-277 076
Årets kassaflöde	-311 295	590 668
Likvida medel vid årets början	2 320 921	1 730 254
Likvida medel vid årets slut	2 009 626	2 320 921

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket 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 planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Byggnaden är fullt avskriven. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 20-45 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 3-10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Årets avsättning sker dock inte efter underhållsplanen.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 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 av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	131 999	85 600
Sociala kostnader	40 015	27 212
	<u>172 014</u>	<u>112 812</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	4 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	0	3 000
Sociala kostnader	0	943
	<u>0</u>	<u>3 943</u>
Totalt	176 014	120 755

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 444 812	4 444 812
	Hyrer	224 826	227 976
	Övriga intäkter	279 873	112 592
	Bruttoomsättning	4 949 511	4 785 380
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 466	-671
		4 946 045	4 784 709
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	176 014	120 755
	Fastighetsskötsel och lokalvård	523 762	501 550
	Reparationer	633 126	139 554
	El	138 236	132 036
	Uppvärmning	1 294 588	1 309 747
	Vatten	167 210	163 543
	Sophämtning	86 438	87 191
	Fastighetsförsäkring	32 513	31 521
	Kabel-TV	129 230	125 509
	Övriga avgifter	198 468	35 843
	Förvaltningsarvoden	327 010	260 205
	Övriga driftkostnader	165 346	156 925
		3 871 942	3 064 379
Not 3	Avskrivningar		
	Om- och tillbyggnad	852 667	852 667
	Inventarier	63 212	57 450
		915 879	910 117
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 397	5 283
	Ränteintäkter skattekonto	116	133
	Övriga ränteintäkter	496	477
		4 009	5 893
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	558 670	641 595
	Övriga räntekostnader	40 345	25
		599 015	641 620



HSB Brf Rödstarten i Stockholm

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 705 043	30 705 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 705 043	30 705 043
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 878 025	-9 025 358
Årets avskrivningar	-852 667	-852 667
Utgående avskrivningar	-10 730 692	-9 878 025
Bokfört värde	19 974 351	20 827 018
Taxeringsvärde		
Byggnader	57 572 000	53 771 000
Mark	48 000 000	41 000 000
	105 572 000	94 771 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	55 373	55 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 118	383 118
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 373	-55 373
Utgående avskrivningar	-55 373	-55 373
Bokfört värde	327 745	327 745
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	552 980	547 807
Årets investeringar	0	5 173
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	552 980	552 980
Ingående avskrivningar	-225 969	-168 519
Årets avskrivningar	-63 212	-57 450
Utgående avskrivningar	-289 181	-225 969
Bokfört värde	263 799	327 011
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	9 405	0
Skattekonto	18 295	18 179
	27 700	18 179
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Länsförsäkringar	34 762	32 513
ComHem	33 014	32 303
AT Installation	3 066	3 068
Bredbandsbolaget	16 503	16 503
Stockholm Vatten	2 201	3 930
HSB Stockholm	83 558	66 262
Arvoden och sociala kostnader	0	112 935
	173 104	267 514

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Noter** **2013-12-31** **2012-12-31****Not 12 Kassa och bank**

Handkassa	3 392	3 392
	3 392	3 392

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 144	461 481	4 669 936	115 472	-51 515
Resultatdisp enl. stämmobeslut			111 889	-163 404	51 515
Årets resultat					-1 085 636
Belopp vid årets slut	142 144	461 481	4 781 825	-47 932	-1 085 636

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788266487	3,21%	2014-01-28	3 687 500	110 000
SE-Banken Bolån	31518040	4,10%	2015-10-28	2 500 000	0
SE-Banken Bolån	31667496	2,51%	2014-11-28	2 130 000	20 000
SE-Banken Bolån	36887311	2,51%	2014-10-28	2 838 456	61 040
SE-Banken Bolån	36887338	2,51%	2014-10-28	2 838 456	61 040
SE-Banken Bolån	36887362	2,51%	2014-10-28	1 000 000	0
Stadshypotek	415894	4,42%	2015-01-30	558 714	5 748
Stadshypotek	415895	4,42%	2015-01-30	874 500	9 000
Stadshypotek	415896	4,42%	2015-01-30	995 964	10 248
				17 423 590	277 076

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 146 514

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 038 210

Not 15 Övriga skulder

Personalens källskatt	14 396	26 398
	14 396	26 398

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	28 023	42 663
Förutbetalda hyror och avgifter	388 610	356 765
Uppl BoRevision	8 500	8 500
Arbetsgivareavgift	15 081	24 935
Energibevakning	29 406	34 502
Fortum El	12 375	14 703
Fortum Värme	176 898	216 985
IL Recycling	386	606
Hornsplans Låsservice	0	907
HSB Stockholm	4 688	0
TeliaSonera	571	0
Flinks Järn	306	0
	664 844	700 566



Org Nr: 702001-8540

HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Stockholm, den 11/3-2014


Anna van der Brugghen


Caroline Baarsen


Charlotte Furst


Jacob Johansson

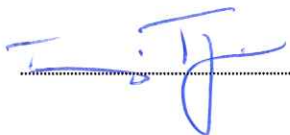

Karin Björnström


Lina Lövmö


Malte Sigemalm


Sara Blomqvist

Vår revisionsberättelse har 2014-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Rödstarten i Stockholm, org.nr. 702001-8540

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rödstarten i Stockholm för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Rödstarten i Stockholm för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28/4 -2014

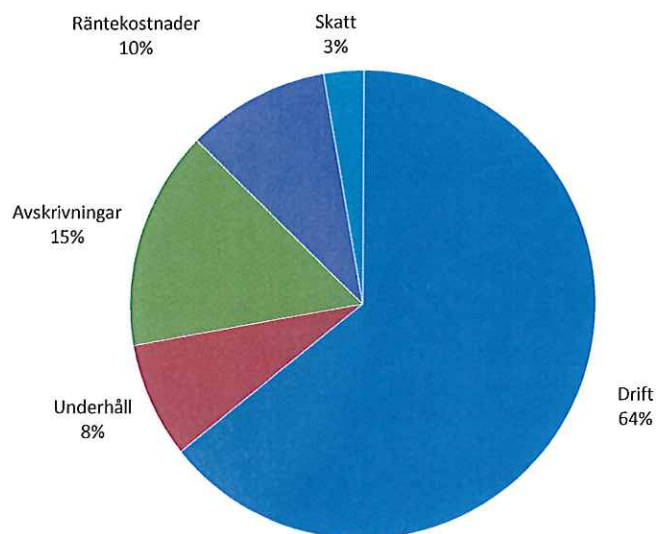

Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

