

Årsredovisning

för

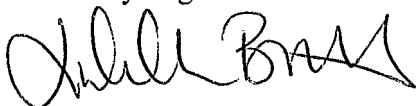
BRF STORSEGLET
769622-7250

Räkenskapsåret 2013

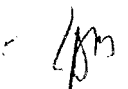
<u>INNEHÅLL</u>	<u>Sidan</u>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultat- och balansräkning	4-5
Värderingsprinciper och Noter	6
Underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Storseglet intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma den 24 juni 2014.

Sundbyberg den ²⁵ / 6 2014



Ludmilla Brandt



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storseglet (nedan föreningen), Stockholm, lämnar följande berättelse för verksamhetsåret 2013–2014 och räkenskapsåret 01.01–31.12 2013.

2014062608544

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som är medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat tomträtten till fastigheten Ruffen 1 i Henriksdalshamnen i Stockholms kommun från Abacus Byggnads AB (nedan Abacus) genom entreprenadkontrakt till fast pris för totalentreprenad daterat 2012-11-01. Den totala invändiga lägenhetsarealen i fastigheten är 7 422,5 kvm och tomtens areal är 2 337 kvm.

Föreningens fastighet har fyra trapphus med 83 st. bostadsrättslägenheter (1,5 – 6 rum med kök) med adress Stapelgatan 4 samt Henriksdalsallén 31, 33 och 35. Därtill har föreningen två st. lokaler i fastigheten uthyrda för kommersiellt bruk till Clustret i Stockholm AB på Henriksdalsallén 29 och Swedbank Fastighetsbyrå AB på Henriksdalsallén 37.

Därtill finns i fastigheten ett garage med 45 platser och infart från Stapelgatan, samt källarförråd, cykelrum och tekniska utrymmen, mm. Det finns även servitut och ledningsrätt på fastigheten avseende en av Fortums nätstationer belägen i fastigheten samt servitut för nyttjande av nedfart och köryta i garaget för en ev. framtida fastighet som kan anläggas i anslutning till föreningens fastighet mot Kanalgatan. Likaså är föreningen ansluten till en samfällighet gällande gemensam sopsug för delar av Hammarby Sjöstad.

Taxeringsvärdet för fastigheten är ännu inte fastställt, men har i den ekonomiska planen beräknats till 216 388 000 kr.

Byggeförsäkring är tecknad hos AM Trust International Underwriters Ltd. den 2013-03-24, med försäkringstid 2013-03-02– 2023-03-01. Bostadsrättsgaranti av utfärdats av Abacus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. I föreningens försäkring ingår även ett kollektivt tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

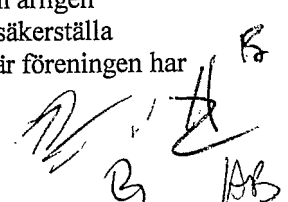
Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten, men driften av fastigheten är ännu inte överlämnad till föreningen eftersom slutbesiktning av fastigheten ännu inte har genomförts.

Se stycke om föreningens tekniska status nedan.

Fastighetens tekniska status

Avsättningar ska enligt den ekonomiska planen göras till föreningens fond för underhåll årligen med minst 25 kr/kvm. Eftersom föreningen ännu inte övertagit driften av fastigheten så inflyter för närvarande inga medel till föreningen som möjliggör avsättningar. Alla intäkter från och alla utgifter för fastigheten än så länge tillfaller resp. belastar Abacus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt, genom beslut om årsavgiftens storlek, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens byggnad. Detta har ännu inte skett. Det får kommande styrelse göra när föreningen har övertagit driften av fastigheten.



2014062608545

Besiktningarna som ska slutbesiktiga fastigheten har inte godkänt avloppen i fastigheten. Ombyggnation pågår f.n. av avlopp i 29 st. badrum som underkänts. Löpande uppföljning var 6.e månad görs av övriga avlopp i fastigheten för att fastställa om det finns fler avlopp som kan behöva byggas om, t.ex. p.g.a. felaktigt självfall i ledningarna. Föreningen och entreprenören kommer att diskutera vad dessa uppföljningar ger vid handen. Föreningen har som stöd anlitat SBC som tekniska konsulter och entreprenören har lovat att inom vissa ramar betala kostnaden för deras insatser.

Fastighetsförvaltning

A.S. Underhåll AB har anlitats för att sköta den tekniska förvaltningen av föreningens fastighet. Den ekonomiska förvaltningen svarar enligt entreprenadkontraktet Abacus för under tiden 1.1 2013 – 31.12 2014. Föreningen har också ett antal andra avtal, bl.a. med SITA om hämtning av s.k. fastighetsnära insamlade restprodukter (glas, papper, plast, etc.).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Den för föreningen mest väsentliga händelsen under året omnämns ovan under avsnittet om fastighetens tekniska status. Detta har upptagit huvuddelen av den tid som styrelsen lagt ned på föreningen.

Två andra frågor som tagit styrelsens tid i anspråk, förutom det normala styrelsearbetet, är vårt s.k. miljörum och bryrorna i husets behörighetssystem.

Tyvärr har ordningen i miljörummet ofta varit mindre god och det har även felaktigt lämnats grovsopor och annat som den enskilde själv har ansvar för att åka direkt till återvinningen med. Under våren har vi även misstankar om att något företag använt vårt miljörum för att lämna emballage från byggverksamhet.

Husets konstruktion där samtliga trapphus har direkt ingång till garaget, i kombination med ett bristfälligt behörighetssystem, har resulterat i att obehöriga tagit sig in i garaget med inbrott, vandalisering och stulna hjul som resultat. Styrelsen har därför påbörjat ett arbete med att se över behörighetssystemet för att, i möjligaste mån, förhindra att obehöriga som kommit in i ett trapphus sen får tillgång till samtliga trapphus via garaget.

Avräkning med Abacus

Slutlig reglering av entreprenaden kommer ske när slutbesiktning har genomförts. Detta förväntas ske under kommande verksamhetsår 2014–2015. Anskaffningskostnaden är enligt entreprenadavtalet 424 635 000 kr, varav den sista delbetalningen ännu inte är erlagd. Den ska betalas vid entreprenadens godkännande. Finansieringen har skett genom insatser om 200 000 000 kr, upplåtelseavgifter om 172 635 000 kr, samt lån om 52 000 000 kr. När slutlig reglering sker kommer föreningen och entreprenören behöva reglera alla mellanhavanden, t.ex. att avsättningar till föreningens fond för underhåll inte har skett hittills, samt vad dagens låga ränteläge och de faktiska kostnaderna för driften av fastigheten inneburit ett ekonomiskt överskott i förhållande till vad den ekonomiska planen.

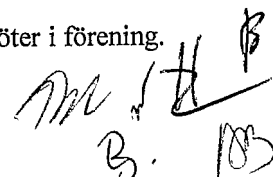
Styrelse, revisorer, valberedning och trivselgrupp

Efter årsstämman 2013 och styrelsen konstituering har följande utgjort;

Styrelse

Anders Berg* har varit ordförande. Ludmilla Brandt*, Anders Buckau, Leif Holmberg och Sven Larsson* har varit ordinarie ledamöter. Negar Edrisi, Ann Mannbeck, Jonas Larsson och Philip Wikberg* har varit suppleanter. (* Utsedda av garantigivaren.)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två av föreningens styrelseledamöter i förening.



2014062608546

Revisorer

Sund Affärsbyrå Mälardalen AB, org. nr. 556210-4645, med Bo Eric Svensson som huvudansvarig ordinarie revisor och med Atilla Bors som dennes suppleant.

Valberedning

Anna Borgin, sammankallande, Freddy Irusta och Johanna Sahlin utgör valberedning.

Trivselgrupp

Trivselgruppen, som rapporterar till styrelsen, består av Márten Strömberg, sammankallande, Mattias Ringmar och Daniel Saidi.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillägg.

Årsstämman beslöt att ersättning till styrelsens boendeledamöter ska utgå med ett prisbasbelopp (exkl. sociala avgifter) 2013, 44 500 kr, för perioden fr.o.m. juni 2013 fram till ordinarie föreningsstämma 2014. Garantigivaren svarar för ev. arvodering av de ledamöter som denne utsett. Till revisorerna utgår ersättning enligt ingiven räkning.

För en förening av den storlek som vår är det normalt med en arvodering till styrelsens boendeledamöter som ligger runt två prisbasbelopp (exkl. sociala avgifter). För andra uppdrag i föreningen fattar styrelsen vid behov beslut om ev. arvodering.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Bokföringsnämnden (BFN) har den 28 april 2014 tagit upp frågan om progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar.

BFN säger att det har framkommit att deras vägledning har tillämpats på annat sätt än avsett i fråga om avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar. Mot bakgrund av detta och de regelverk bostadsrättsföreningar omfattas av har nämnden beslutat att förtydliga de s.k. K2-regelverken. Det klargörs att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod.

BFN:s skriver att dess ambition är att nämndens regler inte ska ändras alltför ofta och att en utvärdering ska göras inom de närmaste åren. Det nya beslutet innebär ett klargörande som har en sådan principiell betydelse att det inte är önskvärt att vänta till dess att den planerade utvärderingen äger rum.

Nästa styrelse behöver därför se över och förändra den ekonomiska planen som föreningen har idag. I dagsläget vår förening s.k. progressiv avskrivning i den ekonomiska planen. Exakt hur det nya beslutet från BFN kommer påverka föreningens ekonomi går idag inte att säga. Det får den kommande styrelsen utreda och klargöra.

Resultatdisposition

Eftersom alla intäkter från och alla utgifter för fastigheten än så länge tillfaller resp. belastar Abacus så har föreningen inget resultat för verksamhetsåret att disponera.

Handwritten signatures and initials: AM, B., W., and a large signature.

2014062608547

RESULTATRÄKNING		Not	2013 01 01	2012 01 01
			2013 12 31	2012 12 31
INTÄKTER			<u>0</u>	<u>50 000</u>
			0	50 000
BALANSRÄKNING		Not	2013 12 31	2012 12 31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	1		<u>414 535 000</u>	<u>341 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar			414 535 000	341 000 000
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Fordran på förvaltare			10 626 629	251 855 000
Hysesfordringar			<u>12 467</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar			10 639 096	251 855 000
Summa tillgångar			425 174 096	592 855 000

AM ✓ B. 1003 \$

2014062608548

BALANSRÄKNING	Not	2013 12 31	2012 12 31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		372 635 000	251 855 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		0	50 000
Balanserade vinstmedel		<u>50 000</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		372 685 000	251 905 000
Skulder			
Långfristiga skulder			
Investeringslån Swedbank		<u>52 000 000</u>	<u>0</u>
		52 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Mervärdeskatteskuld		30 077	0
Skuld hos förvaltare		0	340 938 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>459 019</u>	<u>11 512</u>
		489 096	340 950 000
Summa skulder		52 489 096	340 950 000
Summa eget kapital och skulder		425 174 096	592 855 000
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		52 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AM ✓ B. B. B.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Noter

1 Byggnader och mark	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	341 000 000	0
Inköp under året	73 535 000	341 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	414 535 000	341 000 000
Taxeringsvärde	146 488 000	87 100 000

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade

2 Förändring av eget kapital	2013	2012
Belopp vid årets ingång	251 855 000	0
Ökning av insatskapital	120 780 000	251 855 000
Årets resultat	0	50 000
Belopp vid årets utgång	372 635 000	251 905 000

AM
B. AM
H
R

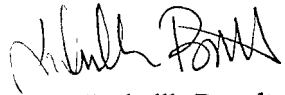
2014062608549

2014062608550

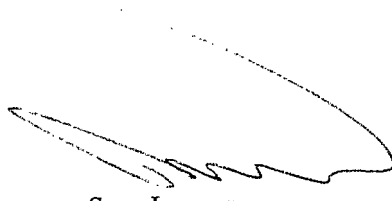
Stockholm 5 / 5 2014



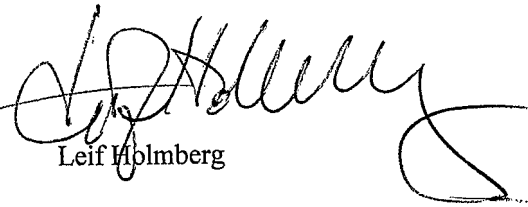
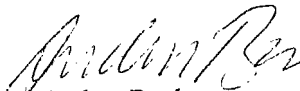
Anders Berg



Ludmilla Brandt



Sven Larsson

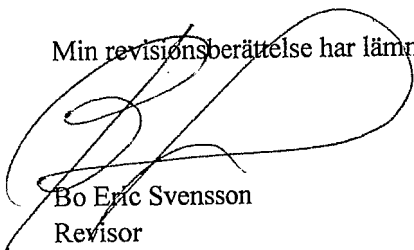


Anders Buckau

Leif Holmberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 8 / 5 2014



Bo Eric Svensson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Storseglet
Org.nr 769622-7250

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Storseglet för räkenskapsåret 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 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 Storseglets 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för BRF Storseglet för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 har jag granskat förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Sundyberg den 8 maj 2014

Bo Svensson
Revisor