

Årsredovisning för

HSB.s Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

716422-0050

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	

Ekonomi

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	385	381	380	372	375
Lån / kvm bostadsrättsyta	1 036	1 036	1 238	1 238	1 238
Elkostnad / kvm total yta	18	28	36	19	18
Värmekostnad / kvm total yta	127	133	129	132	117
Vattenkostnad / kvm total yta	13	14	17	10	10

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för HSB.s Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Brf Kungshuset Tre Portaler

Org nr 716422-0050

Objekt: Fastighet Metspöet 2
Adress: Ringvägen 112, 116 61 Stockholm
Rutger Fuchsgatan 1, 116 67 Stockholm
Östgötagatan 70, 116 64 Stockholm

Bostadsrätter: 51 st, 3954 kvadratmeter
Hyresrätt: 1 st, boyta 65 kvadratmeter
Lokaler: 3 st, yta 637 kvadratmeter

Styrelse

Anders Nylén
Cecilia Dreijer
Marie Bergström
Hamid Khayata
Agneta Carlsson

Ordförande
Vice ordförande och sekreterare
Kassör
Ledamot t.o.m. 30/9-13
Ledamot

Anders Wiktorson
Yoon Kong Lee
Fredrika Linné
Fredrik Aron

Suppleant
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Revisorer

Stefan Renhold
Christina Svanberg Johnsson
Bernadette Larsson

Föreningens internrevisor
Intern revisorsuppleant
Borevision, extern revisor

Valberedning

Per Frykholm
Mikael Lundin

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden

Föreningsfrågor:

Under året har arbetet framförallt omfattat normalt underhåll av vår fastighet. I början av året



färdigställdes en underhållsplan för fastigheten. Sotning av de öppna spisarna har skett. Trädgårdsgruppen har sett till att växter planterats på gården till allas vår trevnad och föreningens medlemmar har hjälpt till att rensa ogräs och städad gården såväl en gång på våren som en gång på hösten. Till jul sattes en julgran upp på gården. Styrelsen har också beslutat om att byta låssystem i fastigheten. Dessa arbeten kommer att ske i början av 2014.

Nyhetsbrev har har getts ut 5 gånger under året och delats ut till alla lägenhetsinnehavare. Utöver detta har styrelsen mottagit ett antal mail och skrivelser från föreningens medlemmar och vi har haft löpande kontakter med medlemmar i föreningen.

Under året har 11 överlåtelser av lägenheter skett.

Avskrivningstiden för fastigheten är numera 100 år istället för tidigare 200 år. Detta är en av skälen till att en avgiftshöjning på 5 % genomfördes i slutet av året.

Föreningen har under 2013 tagit fram en 20 årig underhållsplan. Med start 2014 kommer föreningen att göra avsättningar till en underhållsfond som långsiktigt säkrar finansieringen av genomförandet av underhållsplanen. I samband med detta har en översyn av föreningens avgifter gjorts. En avgiftshöjning med 10 % kommer att ske fr.o.m. april 2014. Även efter höjningen kommer avgifterna för föreningens medlemmar dock att vara låga. Några planer på ytterligare avgiftshöjningar finns för närvarande inte.

De största kostnaderna är liksom tidigare år hänförliga till fjärrvärme, ränta på fastighetslån samt fastighetsskatt. Årets resultat visar på ett visst överskott, vilket bidrar till att bygga upp den underhållsfond vi är skyldiga att ha.

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.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-720 046
Årets resultat	107 092
Totalt	-612 954

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll	107 092
Balanseras i ny räkning	-720 046
Summa	-612 954

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 176 517	2 153 591
Rörelsens intäkter		2 176 517	2 153 591
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-200 871	-154 925
Reparationer och underhåll		-194 286	-405 996
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-816 761	-886 183
Personalkostnader		-63 942	-60 937
Övriga förvaltningskostnader		-158 505	-139 198
Fastighetsskatt		-98 770	-106 020
Rörelsens kostnader		-1 533 135	-1 753 259
Resultat före av- och nedskrivningar		643 382	400 332
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-425 168	-425 168
Rörelseresultat		218 214	-24 836
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 518	5 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-112 640	-165 797
Resultat efter finansiella poster		107 092	-184 745
Resultat före skatt		107 092	-184 745
Statlig inkomstskatt		-	11 889
Årets resultat		107 092	-172 856

Skatteintäkten (2012) på 11 889 kr avser omräkning slutlig skatt 2008, 2009,2010.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	70 402 225	70 827 393
Maskiner och inventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>70 402 225</u>	<u>70 827 393</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 402 225</u>	<u>70 827 393</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran hyror och avgifter	5	110	-
Skattefordringar		2 155	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 138	71 364
Övriga fordringar		4 330	226
Summa kortfristiga fordringar		<u>82 733</u>	<u>71 590</u>
Kassa och bank		<u>1 397 342</u>	<u>916 547</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 480 075</u>	<u>988 137</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 882 300</u>	<u>71 815 530</u>

62

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		67 906 547	67 906 547
Summa bundet eget kapital		67 906 547	67 906 547
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad resultat		-720 046	-547 190
Årets resultat		107 092	-172 856
Summa ansamlad förlust		-612 954	-720 046
Summa eget kapital		67 293 593	67 186 501
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 096 870	4 096 870
Mottagna depositioner		1 500	1 500
Summa långfristiga skulder		4 098 370	4 098 370
Kortfristiga skulder	8		
Leverantörsskulder		135 013	119 045
Skatteskulder		-	5 095
Förutbetalda hyror och avgifter		195 966	181 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 719	182 063
Övriga kortfristiga skulder		17 639	42 541
Summa kortfristiga skulder		490 337	530 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 882 300	71 815 530

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000
	12 500 000	12 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	107 092	-184 745
Avskrivningar	425 168	425 168
	<u>532 260</u>	<u>240 423</u>
Ändring skatt	-	11 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	532 260	252 312
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning / minskning av kortfr fordringar	-11 143	-20 964
Ökning / minskning av kortfr skulder	-40 320	102 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	480 797	333 528
 Finansieringsverksamheten		
Förändring fastighetslån	-	-800 000
Mottagna depositioner	-	-85 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-885 212
 Årets kassaflöde	480 797	-551 684
 Likvida medel vid årets början	916 546	1 468 230
 Likvida medel vid årets slut	1 397 343	916 546

32 ✓

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Avskrivningsprincip på byggnad har ändrats fr o m 2012-01-01 från 0,5% till 1% per år.



Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2013-12-31	2012-12-31
Hysesintäkter bostäder	72 000	69 000
Hysesintäkter lokaler	566 360	564 255
Årsavgifter bostäder	1 523 315	1 506 936
Kabel-tv avgifter	1 200	1 200
Övriga intäkter	13 642	12 200
	2 176 517	2 153 591

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Inköp material	27 606	17 403
Fastighetsskötsel	23 841	25 336
Snöröjning/sandning	5 497	22 601
Städning/hyrmattor	71 531	61 718
Besiktningkostnader	55 329	9 315
Övriga köpta tjänster	16 527	18 468
Interna administrativa kostnader	540	84
	200 871	154 925

Reparation och underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer bostäder bostadsrätt	850	22 863
Reparationer källare	-	4 090
Reparationer tvättutrustning	20 507	848
Reparationer VA/sanitet	5 114	11 224
Reparationer värme	1 979	23 210
Reparationer ventilation	-	104 159
Reparationer el	6 910	15 015
Reparationer hissar	29 955	34 780
Reparationer portar	-	2 951
Reparationer tak	19 717	-
Övriga reparationer	10 421	6 020
Underhåll VA/sanitet	-	44 517
Underhåll hissar	17 592	17 592
Underhåll tak	1 955	36 125
Underhåll övrigt	79 286	82 602
	194 286	405 996

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsel	82 370	132 678
Uppvärmning	589 728	617 589
Vatten och avlopp	59 142	63 302
Sophämtning	34 519	30 807
Grovsopor	4 350	-
Kabel-TV/bredband	46 652	41 807
	816 761	886 183

Personalkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	13 942	10 937
	63 942	60 937

Övriga förvaltningskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Hyses/avgiftsförluster	7 443	-
Förvaltning, fast avtal	81 684	82 200
Förvaltning, tillkommande arbete	2 254	3 907
Fastighetsförsäkring	36 978	25 613
Revisionskostnad	18 000	16 614
Advokatkostnader	3 450	549
Övriga förvaltningskostnader	5 234	4 810
Bankkostnader	2 244	4 606
Övriga externa kostnader	1 218	899
	158 505	139 198

Fastighetsskatt

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskatt	98 770	106 020
	98 770	106 020

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-12-31	2012-12-31
Räntekostnader fastighetslån	112 642	165 928
Räntekostnader skattekonto	-2	-131
	112 640	165 797



Not 4 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	34 614 882	346 148	1%	-2 860 558	31 754 324
Fastighetsförbättringar	15 804 156	79 020	0,5%	-702 505	15 101 651
Mark	23 546 250				23 546 250
Inventarier & verktyg	22 048	-		-22 048	-
	73 987 336	425 168		-3 585 111	70 402 225

Byggnadsvärdet har ökat med 2 034 057 kr, som avser ombyggnad av vinden år 2009 till 4 st lägenheter.

Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	34 000 000	2 940 000	36 940 000
Mark	45 000 000	564 000	45 564 000
Summa	79 000 000	3 504 000	82 504 000

Not 5 Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	2 155	-
	2 155	-

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 489	24 234
Hisservice kv1	12 094	12 094
Förvaltning avtal kv1	20 421	20 421
ComHem kv1	12 280	10 862
Securitas	3 899	3 753
Dimson	1 955	-
	76 138	71 364

Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skatter o avgifter	4 330	226
	4 330	226

Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre rep. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ing balans 2013-01-01	63 680 146	4 226 401	-	-547 190	-172 856
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	-	-			
Disposition enl årsstämmobeslut				-172 856	172 856
Årets resultat					107 092
Vid årets slut	63 680 146	4 226 401	-	-720 046	107 092

Not 7 Långfristiga skulder

	<i>2013-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetslån 1	-2 921 870	-	-2 921 870
Fastighetslån 2	-1 175 000	-	-1 175 000
	-4 096 870	-	-4 096 870

Lånevillkor

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
Stadshypotek	-2 921 870	2,74	2014-10-30
Stadshypotek	-1 175 000	2,70	Kvartalsbunden
	-4 096 870		

Redovisad räntesats gäller per 2013-12-31.
Lånen uppskattas vara i samma storleksordning som idag om 5 år.

Amortering kommande år

	<i>Lån nr</i>	<i>Amortering</i>
Ingen amortering		-
		-

Mottagna depositioner

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Nycklar	1 500	1 500
	1 500	1 500

Not 8 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Skatteskuld	-	106 020
Betald preliminär skatt	-	-100 925
	-	5 095

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	19 609	20 750
Fjärrvärme december	79 047	102 833
El december	7 634	12 524
Uppl kostn julgran	1 500	-
fastighetskötsel	17 119	-
Styrelsearvoden	-	-
Revisionsarvode	16 630	16 100
Avräkn. förvaltaren	180	-
	-	-
Fastighetsskötsel dec	-	2 112
Städning dec	-	5 143
Snöröjning dec	-	22 601
	141 719	182 063


Övriga kortfristiga skulder


	2013-12-31	2012-12-31
Momsskuld	17 639	13 952
Personalens skatt	-	15 000
Avräkning sociala avgifter	-	13 589
	17 639	42 541

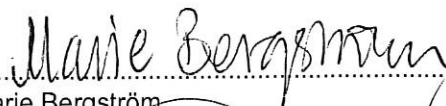


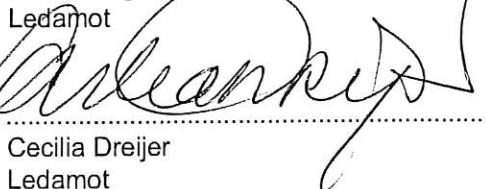
Underskrifter

Ort och datum Stockholm den 3 april 2014

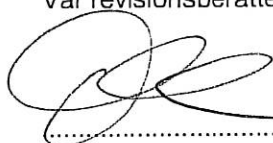

.....
Anders Nylén
Styrelseordförande



.....
Agneta Carlsson
Ledamot


.....
Marie Bergström
Ledamot


.....
Cecilia Dreijer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2014


.....
Bernadette Larsson
BoRevision i Sverige AB


.....
Stefan Renold
Av föreningen vald intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungshuset Tre Portaler, org.nr. 716422-0050

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat 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 Kungshuset Tre Portaler för år 2013.

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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16/4 2014



Stefan Renold

Av föreningen vald
revisor

Bernadette Larsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Bostadsrättsföreningen: HSB:s Kungshuset Tre Portaler i Stockholm
Org.nr: 716422-0050

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31. I enlighet med god revisions sed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen har bland annat omfattat följande kontroller:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

Dock vill jag passa på att påminna styrelsen om att under 2014 se över avskrivningstiden på fastighetsförbättringar som för tillfället ligger på 200 år vilket är för långt.

Stockholm 16/4 -2014



Bernadette Larsson
BoRevision i Sverige AB