

Årsredovisning 2013
för
Bostadsrättsföreningen Cepheus

org nr 716417-9199

Styrelsen för Brf Cepheus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, föreningens 31:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning

Beth von Schreeb	Ordförande
Johan Lindqvist	Ledamot
Reija Toivio	Ledamot
Karl Göran Sörnäs	Suppleant
Ingmar Lönngren	Suppleant

Revisorer

Niklas Jonsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Huvudansvarig revisor
Perry Göransson	Ordinarie
Margaretha Glock	Suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma hölls den 28 maj 2013.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

Av föreningens 67 medlemslägenheter har under året 1 överlåtit. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 lägenheter och 20 lokaler. Ytterligare 5 lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är medlem i Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, SBC, Fastighetsägarna Stockholm AB samt Samverkan för Gamla Stan.

Arvoden har utgått till styrelsen med 1 basbelopp och till internrevisorn med 4 000:-.

Förvaltningen

Savills Förvaltning AB sköter såväl kameral som teknisk förvaltning.

För gårdens skötsel har, förutom medlemmarnas egna insatser, PB Mark & Miljö AB anlåtats.

Åkerlunds Fastighetsservice AB har ansvarat för fastighetsskötseln.

Active Clean AB utför trappstädningen.

För jourtjänsten under kvällar och helger har anlåtats Jourmontör Securitas Sverige AB.

Fastigheten

Under 2013 har föreningen investerat i en fjärrvärmecentral för Köpmangatan. Installationen var klar fjärde kvartalet, driftsättning sker kvartal 1 2014. Övriga adresser önskas anslutas i takt med att Fortum bygger ut fjärrvärmenätet. Ett nytt kodlåssystem har beställts, entreprenör är Låssnabben. Hela installationen ska vara driftsatt med koder och låsbrickor i början av 2014.

Under året har trapphuset på Köpmangatan 11 målats. Fönsterbesiktning har genomförts och arbetet med renoveringen kommer att starta under 2014.

Utöver ovan nämnda insatser har mindre underhållsarbeten genomförts fortlöpande.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 107 600 000 kronor varav 91 000 000 kronor avser bostäder och 16 600 000 kronor avser lokaler.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-9 325 295
Årets resultat	619 252
	<hr/>
	-8 706 043

Styrelsen föreslår följande disposition

Överförs till fond för yttre underhåll	322 800
Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-9 028 843
	<hr/>
	-8 706 043

Beloppet i dispositionsförslaget samt i resultat- och balansräkning med noter är utjämnade avseende ören, varför i vissa fall summering kan skilja på en krona.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Bostadsrättsföreningen Cepheus

Org.nr 716417-9199

RESULTATRÄKNING (Kronor)**2013****2012**

Rörelsens intäkter	Not 1		
Årsavgifter		2 363 584	2 363 932
Hysesintäkter		158 880	151 872
Lokalhyra		1 299 777	1 222 125
Övriga intäkter		53 623	74 849
Summa intäkter		3 875 864	3 812 778
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 431 861	-1 737 139
Fastighetsskatt	Not 3	-249 490	-252 185
Löpande underhåll	Not 4	-262 154	-196 069
Planerat underhåll	Not 5	-177 644	-493 923
Övriga kostnader	Not 6	-548 733	-519 929
Summa kostnader		-2 669 882	-3 199 245
Resultat före avskrivningar		1 205 982	613 533
Avskrivningar			
Byggnader	Not 7	-236 552	-236 552
Maskiner & inventarier	Not 8	-19 960	-19 960
Summa avskrivningar		-256 512	-256 512
Resultat efter avskrivningar		949 470	357 021
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		684	1 936
Räntekostnader		-330 902	-362 430
Summa finansiella intäkter och kostnader		-330 218	-360 494
Resultat före dispositioner		619 252	-3 473
Återbetald inkomstskatt på ränteintäkter		0	0
ÅRETS RESULTAT		619 252	-3 473

BALANSRÄKNING (kronor)**2013****2012****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 7	11 691 683	11 687 170
Maskiner och inventarier	Not 8	19 959	39 919
Pågående arbete		166 376	0

Summa materiella anläggningstillgångar 11 878 018 11 727 089

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC	Not 9	3 500	3 500
------------	-------	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar 3 500 3 500

Summa anläggningstillgångar 11 881 518 11 730 589

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	Not 10	0	3 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	130 764	114 931

Summa kortfristiga fordringar 130 764 118 258

Kassa och bank

Bank	Not 12	1 950 162	1 314 863
------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar 2 080 926 1 433 121

SUMMA TILLGÅNGAR 13 962 444 13 163 710

SKULDER OCH EGET KAPITAL**Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		6 179 112	6 179 112
Upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		2 627 731	2 627 731
Fond för yttre underhåll		2 086 523	1 763 723
B.A. Danelii fond		5 450	5 450

Summa bundet eget kapital 10 898 816 10 576 016

Fritt eget kapital

Balanserad förlust		-9 325 295	-8 999 023
Årets resultat		619 252	-3 473

Summa fritt eget kapital -8 706 043 -9 002 496

Summa Eget kapital 2 192 773 1 573 520

BALANSRÄKNING (kronor)**2013****2012****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut Not 14 10 435 096 10 435 096

Summa långfristiga skulder**10 435 096 10 435 096****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder 598 239 440 165

Övriga skulder Not 15 125 729 49 381

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 16 610 607 665 548

Summa kortfristiga skulder**1 334 575 1 155 094****SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL****13 962 444 13 163 710****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Ställda säkerheter pantbrev 10 859 800 10 859 800

Ansvarsförbindelser**Inga****Inga**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättring av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnader samt om- och tillbyggnader avskrivs med 1%.
Stamreovering avskrivs med 2,5%.

Maskiner och inventarier avskrivs med en procentsats motsvarande 20% av anskaffningsvärdet.

Avsättning och uttag till fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar och Bokföringsnämndens allmänna råd. I resultatdispositionen framgår att avsättning görs med f.n. 322.800 kr/år.

Not 1	Årsavgifter, hyror m.m.		
	Årsavgifter bostäder	2 363 584	2 363 932
	Hyror bostäder	158 880	151 872
	Hyror lokaler momspliktiga	1 184 717	968 936
	Hyror lokaler momsfria	115 060	253 189
	P-platser momsfria	9 000	8 400
	Övriga intäkter	44 623	66 449
		3 875 864	3 812 778
Not 2	Driftskostnader		
	El	231 392	243 271
	Uppvärmning	905 626	948 171
	Vatten	66 962	60 740
	Fastighetsskötsel	77 149	76 974
	Städning	0	54 279
	Snöskottning	65 786	285 149
	Sophämtning	84 946	68 555
		1 431 861	1 737 139
Not 3	Fastighetsskatt		
	För lokaler är skattesatsen 1% på taxeringsvärdet. För bostäder är skattesatsen det lägsta av 0,4% på taxeringsvärdet eller 1 210:- per lägenhet. (F.g. år 1 365:-/lgh)		
	$0,4\% * 91\ 000\ 000 = 364\ 000$ $1\ 210\text{-} * 69\ \text{lgh} = 83\ 490$		
	<u>Taxeringsvärde 2013</u>		
	Taxeringsvärde lokaler (skattesats 1,0%)	16 600 000	166 000
	Taxeringsvärde bostäder (1 210:- * 69 lgh)	91 000 000	83 490
	Totalt taxeringsvärde 2013	107 600 000	
		249 490	252 185

BOKSLUTSKOMMENTARER

2013

2012

Not 4	Löpande underhåll		
	Bostäder	5 295	351
	Allmänna utrymmen	17 826	9 310
	Mark och plantering	136 729	84 250
	Vatten/avlopp	11 191	1 479
	Värmeanläggning	18 411	45 280
	Ventilation	0	1 634
	El	11 567	12 166
	El, tele, larm, kabel-tv	2 779	7 200
	Yttertak	21 504	14 929
	Portar, låssystem	1 359	540
	Fönster, glas	10 100	6 852
	Diverse	25 393	12 078
	262 154	196 069	
Not 5	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	51 900
	Allmänna utrymmen	80 355	0
	Tvättstugeutr.	30 265	0
	Värmeanläggning	0	34 939
	Fasader	0	402 692
	Yttertak	20 819	0
	Fönster	34 152	0
	Portar, låssystem	0	4 392
Övrigt	12 053	0	
	177 644	493 923	
Not 6	Övriga kostnader		
	Försäkringspremie	38 207	37 406
	Kabel-TV	86 312	83 462
	Förvaltningsarvode	231 271	170 842
	Styrelsearvode inkl.soc.avg.	52 307	51 734
	Revision	37 846	46 476
	Konsultkostnader	68 474	78 966
	Övriga kostnader	34 316	51 043
	548 733	519 929	
Not 7	Byggnader		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 530 870	12 530 870
	Anskaffningar under året	241 065	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 771 935	12 530 870
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 172 909	-6 936 357
	Årets avskrivningar	-236 552	-236 552
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 409 461	-7 172 909
	Mark	6 329 209	6 329 209
	Utgående planenligt restvärde	11 691 683	11 687 170
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	49 600 000	32 200 000
	Mark	58 000 000	54 600 000
	107 600 000	86 800 000	

BOKSLUTSKOMMENTARER

2013

2012

Not 8	Maskiner och inventarier		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	214 208	214 208
	Anskaffningar under året	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 208	214 208
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-174 289	-154 329
	Årets avskrivningar	-19 960	-19 960
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 249	-174 289
	Utgående redovisat värde	19 959	39 919
Not 9	Finansiella anläggningstillgångar		
	Insats SBC	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	Ovriga kortfristiga fordringar		
	Kundfordringar	0	3 327
		0	3 327
Not 11	Förtutbet. kostn. och upplupna intäkter		
	Förvaltningsarvode	57 788	55 438
	Försäkring	38 087	37 900
	Snöskottn.avtal	13 392	0
	Kabel-TV	21 497	21 593
		130 764	114 931
Not 12	Kassa och bank		
	Swedbank	1 950 162	1 314 863
		1 950 162	1 314 863

Not 13	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre rep. B.A. Danelii fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring eget kapital					
Belopp vid årets ingång	6 179 112	2 627 731	1 763 723 5 450	-8 999 022	-3 473
Disposition enligt stämmobeslut			322 800	-3 473 -322 800	3 473
lanspråktagande av fond					
Årets resultat					619 252
Belopp vid årets utgång	6 179 112	2 627 731	2 091 973	-9 325 295	619 252

Not 13 forts.	Avsättning till fond för yttre underhåll		
	0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgar	-322 800	-260 400

Not 14	Skulder till kreditinstitut		Villkorsändring
		Ränta per 31/12-13	
	Swedbank	4,070%	3 100 000 2014-02-25 3 100 000
	Swedbank	2,781%	7 210 000 2014-01-28 7 210 000
			10 310 000
	Övriga lån		125 096 125 096
			10 435 096

BOKSLUTSKOMMENTARER

2013

2012

Not 15	Övriga skulder		
	Moms	25 323	23 960
	Skatteskulder	20 933	25 184
	Övriga kortfristiga skulder	0	237
	Övriga mottagna depositioner	79 473	0
		<u>125 729</u>	<u>49 381</u>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förskottshyror	383 929	328 591
	Upplupna räntekostnader	66 138	69 688
	Övriga interimsskulder	160 540	267 269
		<u>610 607</u>	<u>665 548</u>

Stockholm 2014 - -

Johan Lindqvist

Reija Toivio

Beth von Schreeb

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits.

Stockholm 2014 - -

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Perry Göransson
Revisor