

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Artemis

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2002-02-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drevkarlen 10	2009	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

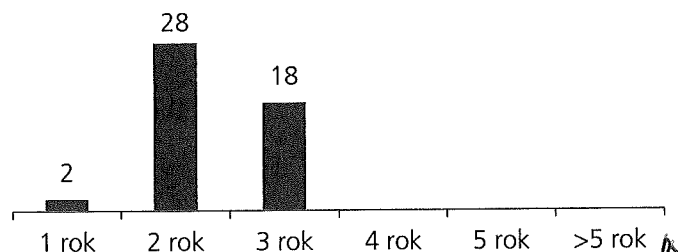
Fastigheterna bebyggdes 1965 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 343 m², varav 3 136 m² utgör lägenhetsyta och 207 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
kontor	33 m ²	2014-09-30
förråd	8 m ²	2013-09-30
hantverk	10 m ²	2013-12-31

Gemensamhetsutrymmen

gemensamhetslokal

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av stammar i kök och badrum	2013
Planerat underhåll	År
Installation av fiber	2014
Tilläggsisolering av vind	2014
Byte av skalskydd (lås)	2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
ekonomisk förvaltning	SBC
teknisk förvaltning	Energibevakning AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 41 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Ingrid Kristina Åkesson	Ledamot
Linda Victoria Svensson	Ledamot
Gunnar Lundberg	Ledamot
Thomas Nils Johan Olausson	Ledamot
Leif Arne Ryhle	Ledamot

Agneta Setterberg	Suppleant
Ingrid Ann-Sofie Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ragnar Santesson	Ordinarie Extern	Winthers Revisionsbyrå
Britt-Marie Winther	Suppleant Extern	extern suppleant

Valberedning

Anna Mellergård	Sammankallande
Jonas Häggström	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2013-11-07. Extra stämma med anledning av ekonomisk genomgång efter stambyte, omröstning kring ev. hyreshöjning, samt beslut om skalskydd, fiberdragning till fastighet och tilläggsisolering av vind.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Stambyte i kök och badrum, inklusive våtrumsrenovering genomfördes.

Föreningen hade höststädning den 13 oktober. Den 25 augusti genomfördes en gårdsfest för medlemmarna.

En trädgårdsgrupp skapades efter stämman och de ska se över vår utemiljö.

Vår gemensamhetslokal går nu att boka online.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Lokal som tidigare uthyrts som ateljé är under ombyggnad och kommer att hyras ut som bostad from februari 2014.

ÅF har anlåtats för att upphandla tilläggsisolering av vind, vilket ska ske någon gång under 2014.

Nytt låssystem ska sättas in som skalskydd för fastigheterna, i samband med detta drar vi även fiber till fastigheten.

Under våren kommer de att komma och se över reklamation på balkongmålningen som utfördes 2012. Kan eventuellt behöva göras om.

Övrig information

Antalet medlemslägenheter är 41 stycken. Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

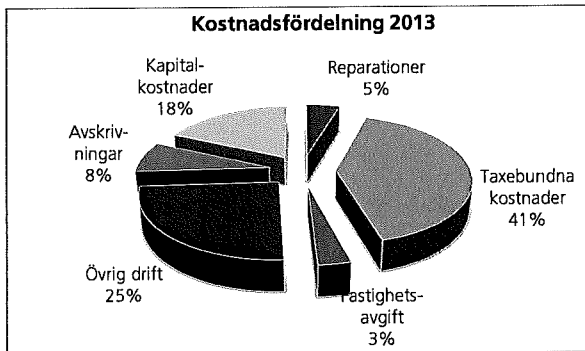
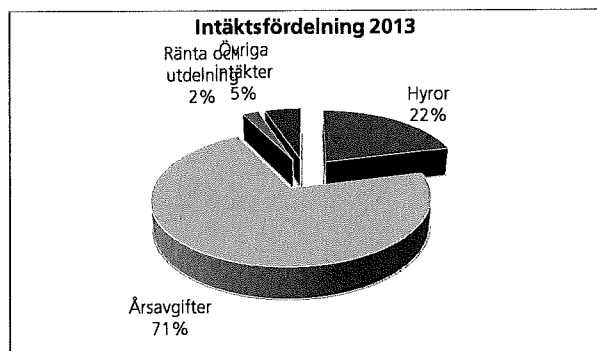
Under året har styrelsen godkänt 2 andrahandsuthyrningar.

Föreningens ekonomi

I samband med stambytet har nya lån tagits på 14 miljoner. Föreningen har därefter upplåtit en lägenhet med bostadsrätt och kunnat amorterat 2,4 miljoner på sina lån.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-07-01 med 15 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 136 m² bostäder och 207 m² lokaler. AS

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	593	533	521	513
Hyror/m ² hyresrättsyta	986	1 095	1 009	991
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 631	2 348	3 177	3 177
Elkostnad/m ² totalyta	26	30	28	25
Värmekostnad/m ² totalyta	165	178	132	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	34	21	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	71	78	88

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-70 418
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-963 338
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 177
summa ansamlad förlust	-1 233 933

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 233 933**

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

AS

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 093 272	1 943 161
Övriga rörelseintäkter		116 481	77 892
		2 209 753	2 021 052
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-198 030	-300 024
Reparationer		-111 115	-85 494
Periodiskt underhåll		0	-221 510
Taxebundna kostnader		-957 942	-984 665
Övriga driftskostnader		-61 350	-59 207
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-76 760	-83 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-213 099	-209 926
Personalkostnader		-113 905	-57 457
Avskrivningar		-179 069	-155 603
		-1 911 270	-2 157 595
RÖRELSERESULTAT		298 483	-136 543
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		51 869	25 831
Räntekostnader		-420 770	-238 436
		-368 901	-212 605
ÅRETS RESULTAT		-70 418	-349 148

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	66 612 920	66 791 990
Pågående byggnation	Not 4	12 376 181	256 205
		78 989 101	67 048 195
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 989 101	67 048 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 206	1 251
Övriga fordringar		85 696	136 455
Förutbetalda kostnader	Not 5	28 239	26 954
Upplupna intäkter		13 680	13 680
		128 821	178 340
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		609 599	819 773
SBC klientmedel i SHB		412 341	208 877
		1 021 941	1 028 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 150 762	1 206 991
SUMMA TILLGÅNGAR		80 139 863	68 255 185

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		59 260 334	57 929 470
Upplåtelseavgifter		5 644 637	4 375 501
Fond för yttre underhåll	Not 7	225 541	246 874
		65 130 512	62 551 845
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 163 515	-835 700
Årets resultat		-70 418	-349 148
		-1 233 933	-1 184 848
SUMMA EGET KAPITAL		63 896 579	61 366 997
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	15 304 000	6 234 000
		15 304 000	6 234 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		422 736	113 199
Skatteskulder		160 470	164 396
Upplupna kostnader	Not 9	208 824	217 909
Förutbetalda avgifter och hyror		147 254	158 685
		939 284	654 189
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		80 139 863	68 255 185
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	24 700 000	24 700 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Värmeanläggning	4 %	4 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 611 075	1 416 258
Hysesintäkter	482 197	526 903
	2 093 272	1 943 161

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	46 932	45 576
Fastighetsskötsel beställning	9 696	14 832
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	18 236
Fastighetsskötsel gård beställ	0	103 209
Snöröjning/sandning	0	1 243
Städning entreprenad	95 093	90 750
Mattvätt/Hyrmattor	12 928	12 958
Sotning	0	2 625
Myndighetstillsyn	10 365	2 375
Gemensamma utrymmen	4 298	219
Gård	1 446	1 491
Förbrukningsmateriel	3 860	6 291
Störningsjour och larm	3 268	0
Brandskydd	9 975	0
Fordon	169	219
	198 030	300 024

Not 2 forts.	2013	2012
Reparationer		
Hyseslägenheter	13 198	0
Lokaler	16 728	0
Tvättstuga	10 048	12 527
Entré/trapphus	5 811	0
Lås	6 121	26 818
VVS	0	33 255
Värmeanläggning/undercentral	8 390	229
Ventilation	44 846	0
Elinstallationer	3 498	4 665
Fasad	2 475	0
Mark/gård/utemiljö	0	8 000
	111 115	85 494
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	37 591
Källare	0	17 669
VVS	0	58 750
Balkonger/altaner	0	107 500
	0	221 510
Taxebundna kostnader		
El	88 402	100 724
Gas	121 277	116 916
Värme	550 937	594 080
Vatten	135 838	114 855
Sophämtning/renhållning	17 676	33 640
Grovsopor	43 812	24 450
	957 942	984 665
Övriga driftskostnader		
Försäkring	29 527	27 435
Kabel-TV	12 699	12 648
Bredband	19 124	19 124
	61 350	59 207
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 760	83 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	600	595
Juridiska åtgärder	0	450
Inkassering avgift/hyra	0	12 675
Revisionsarvode extern revisor	10 625	16 375
Föreningskostnader	0	2 373
Styrelseomkostnader	0	1 134
Fritids och Trivselkostnader	4 023	667
Studieverksamhet	0	355
Förvaltningsarvode	78 788	74 771
Administration	4 357	6 408
Korttidsinventarier	22 989	23 779
Konsultarvode	86 417	65 044
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 300	5 300
	213 099	209 926

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	89 292	44 566
Sociala kostnader	24 613	12 891
	113 905	57 457

Avskrivningar

Byggnad	153 469	153 469
Förbättringar	25 600	2 133
	179 069	155 603

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 911 270** **2 157 595**

Not 3

2013-12-31 **2012-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	67 365 740	66 725 740
Nyanskaffningar	0	640 000
Utgående anskaffningsvärde	67 365 740	67 365 740

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-573 750	-418 148
Årets avskrivningar enligt plan	-179 069	-155 603
Utgående avskrivning enligt plan	-752 820	-573 750

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med **66 612 920** **66 791 990**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	25 177 000	27 778 000
Taxeringsvärde mark	32 091 000	32 041 000
	57 268 000	59 819 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	55 400 000	58 000 000
Lokaler	1 868 000	1 819 000
	57 268 000	59 819 000

Not 4

2013-12-31 **2012-12-31**

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående om- och tillbyggnad	12 376 181	256 205
	12 376 181	256 205

Not 5

2013-12-31 **2012-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	20 283	19 000
Kabel-TV	3 175	3 173
Bredband	4 781	4 781
	28 239	26 954

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 260 334	1 330 864	0	57 929 470
Upplåtelseavgifter	5 644 637	1 269 136	0	4 375 501
Fond för yttre underhåll	225 541	200 177	-221 510	246 874
Summa bundet eget kapital	65 130 512	2 800 177	-221 510	62 551 845
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 163 515	-200 177	-127 638	-835 700
Årets resultat	-70 418	-70 418	349 148	-349 148
Summa ansamlad förlust	-1 233 933	-270 595	221 510	-1 184 848
Summa eget kapital	63 896 579	2 529 582	0	61 366 997

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	246 874	600 631
Reservering enligt stadgar	200 177	196 243
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-221 510	-550 000
Vid årets slut	225 541	246 874

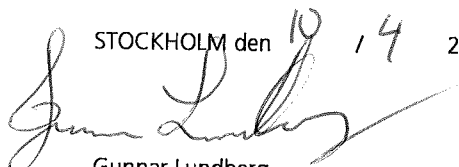
Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

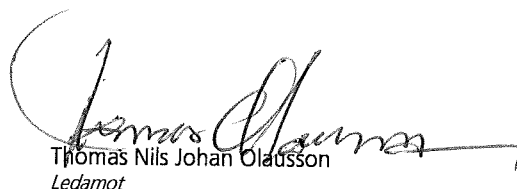
	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,170 %	6 234 000	6 234 000	2015-09-04
SBAB	2,710 %	2 400 000	0	2014-03-17
SBAB	2,710 %	4 670 000	0	2014-02-17
SBAB	2,700 %	2 000 000	0	2014-01-13
Summa skulder till kreditinstitut		15 304 000	6 234 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		15 304 000	6 234 000	

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
Fastskött entreprenad	3 911	3 798
El	7 616	9 219
Värme	74 938	91 969
Vatten	33 329	27 962
Sophämtning	2 526	2 514
Extern revisor	13 500	16 000
Arvoden	25 958	25 666
Sociala avgifter	8 000	7 956
Ränta	29 131	0
Gas	9 915	10 475
Snöröjning	0	1 024
Reparation VVS	0	1 024
Förbrukningsmaterial	0	2 634
Källarförråd	0	17 668
	208 824	217 909

STOCKHOLM den 10 14 2014



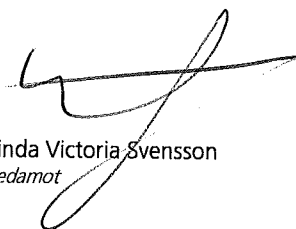
Gunnar Lundberg
Ledamot



Thomas Nils Johan Olausson
Ledamot



Leif Arne Ryhle
Ledamot



Linda Victoria Svensson
Ledamot



Ingrid Kristina Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 14 2014



Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Artemis

Org nr 769608-0840

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Artemis 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

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 av 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 föreningens 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Artemis 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

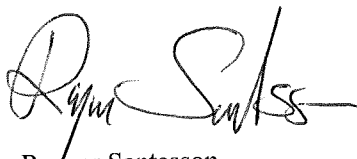
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 29 april 2014



Ragnar Santesson
Auktoriserad revisor
Winthers Revisionsbyrå