

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Hängboken i Stockholm**

769605-0108

Räkenskapsåret  
2013

# Årsredovisning

för

**Brf Hängboken**

Org.nr 769605-0108

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

| Innehåll                       | Sida |
|--------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse         | 1    |
| Resultaträkning                | 9    |
| Balansräkning                  | 10   |
| Kassaflödesanalys              | 12   |
| Tilläggsupplysningar och noter | 13   |
| Underskrifter                  | 17   |



## Förvaltningsberättelse

### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten System 7 i Stockholms kommun sedan 8 september 2010. Fastigheten består av en byggnad med 60 lägenheter och en lokal. Byggnaden är uppförd 1939. År 2005/2006 genomfördes omfattande renoveringar av hela fastigheten. Fastighetens adress är Fridhemsgatan 1-3. Marken innehas med äganderätt.

### Lägenhetsfördelning

|             |       |
|-------------|-------|
| 1 rum & kök | 16 st |
| 2 rum & kök | 14 st |
| 3 rum & kök | 15 st |
| 4 rum & kök | 8 st  |
| 5 rum & kök | 7 st  |

Därutöver tillkommer en lokal

### Fastighetsareal

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Tomt              | 1 355 kvm |
| Bostäder          | 4 563 kvm |
| Lokal             | 114 kvm   |
| Allmänna utrymmen | 991 kvm   |

### Taxeringsvärde

|         | År 2013    | År 2012    | År 2011    |
|---------|------------|------------|------------|
| Byggnad | 71 430 000 | 81 340 000 | 81 340 000 |
| Mark    | 72 740 000 | 60 600 000 | 60 600 000 |

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget If. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg som bekostas av föreningen.



## Förvaltning & organisationsanslutning

Förvaltningen har fram till december 2013 sköts av JWN Fastighetsförvaltning AB. I december 2013 har ett nytt avtal tecknats med Delagott Real Estate AB som kommer att sköta teknisk samt ekonomisk förvaltning å föreningens vägnar.

Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna i Stockholm AB. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

### Underhåll och miljö

**Kafélokalen har fått egen avfallshantering på bakgården.** Ett större miljövänligt kärlskåp, låst och endast tillgängligt för Café Fridhem, har placerats på bakgården. Två av de tre cykelställen har flyttats för att ge plats åt kärlskåpet. I kärlskåpet, med plats för fyra 370-literskärl har Café Fridhem plats för hushållssopor i två av kärlen, medan övriga två är till att börja med är avsedda för pappersförpackningar samt kommande insamling av matavfall. Café Fridhem avfallshantering sker i egen regi. Denna åtgärd har skapat en trevligare miljö på bakgården samt frigjort ett 660 L-kärl i soprummet till fördel för de boende.

**Förlängning av järnräcke utmed Norr Mälarstrand.** Det svarta låga järnräcket utmed Norr Mälarstrand har förlängts. Det är 24 meter nytt järnräcke som ansluter till befintligt järnräcke vid uppfarten till bakgården, fortsätter efter Norr Mälarstrand utmed buskarna och böjer in mot fasadhörnan runt blomrabatten vid den plattsatta gångvägen. Förlängningen av järnräcket har utformats i samråd med Stadsdelsförvaltningen.

**Rivning av gammal sprucken mur har gett plats för större cykelparkering.** Muren fram till vår tomtgräns har tagits bort. Markytan hårdslagits och asfalteras. Mot asfaltytan har satts kantsten och släntats av med en rabatt av marktäckande växter. De kvarvarande befintliga två cykelställsektionerna har "rygg-mot-rygg" kompletterats med de två cykelställsektionerna som flyttades till förmån för Café Fridhems kärlskåp. Genom denna omfördelning hoppas vi att ytorna blir mer funktionella och trevligare med bättre cykelparkering samt inget synligt avfall på bakgården.

**Taken ovanför gångbryggan byts ut.** Taket har länge varit i dåligt skick och i behov av underhåll. Ett nytt kopparbeklätt tak i samma stil har monterats och gav ett högre fritt gångutrymme på ca 210 cm höjd.

**Trappbelysningarna uppgraderas till smart belysning.** Trots att det ännu inte gått så många år sedan fastigheten renoverades har belysningsarmaturerna redan börjat slitas ut av långa drifttider och värme. Av den anledningen har föreningen, som tillfällig åtgärd, kopplat om belysning till halv- och helbelysning för att förlänga drifttiden. Orsaken till den snabba förslitningen har berott att trappbelysningen hela tiden lyst med fullbelysning, vilket egentligen inte varit nödvändigt

under dagtid. Styrelsen utreder för närvarande lämpliga lösningar med syfte att sänka kostnaderna för el samtidigt som att armaturerna ska få längre livslängd.

**Brandskyddsarbetet** Brandskyddspärmen har kompletterats med brandskyddsritningar över samtliga våningsplan, en pulversläckare har monterats i soprummet. Brandskyddsronnd och årlig kontroll av rökluckorna har utförts.

**Städdagen.** Föreningens första gemensamma städdag genomfördes under oktober. Arbetet avsåg trädgårdsarbete, städning av entrégångar, takterrasser, tvättstugor, källarkorridorer, hissar, trapphus och cykelgarage och utfördes med stort engagemang.

**Nytt Hisserviceavtal med ITK:** Tidigare under november har ITK tagit över som hissleverantör i föreningen. ITK har erfarenhet av det styrsystem som finns i våra hissar och kan även erbjuda reservdelar snabbt när det behövs.

**Byte av Förvaltare.** Efter en ny upphandling har styrelsen fattat beslut om att överlåta förvaltningen av vår fastighet till Delagott Real Estate AB från tidigare JWN Fastighetsutveckling. Avtalet tecknades under december 2013. Delagott tog över ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel fr.o.m. 1 januari 2014. Det nya avtalet innebär lägre kostnad för föreningen och tillgång till moderna system som förenklar styrelsearbetet samt uppföljningen av ärenden.

#### **Avyttringar**

Under året har inga lägenheter överlåtits av föreningen.

### **Tidigare utfört underhåll**

Tidigare genomförda renovering av fastigheten:

| <b>Byggnadsdel</b>      | <b>Årtal</b> | <b>Renovering</b>                              |
|-------------------------|--------------|------------------------------------------------|
| Stammar                 | 2001         | Stam 14 och 16 bytt                            |
|                         | 2005         | Övriga stammar bytta för bad och kök.          |
| Badrum                  | 2005         | I samband med stambyte renoverades alla badrum |
| Kök                     | 2005         | I samband med stambyte renoverades alla kök    |
| Balkonger               | 2005         | Balkongrenovering                              |
| Fasad                   | 2005         | Ny puts                                        |
| Trapphus                | 2005         | Ommålat                                        |
| Hissar                  | 2005         | Uppdatering av hissteknik                      |
|                         | 1989         | Hiss ombyggd, Gallergrind                      |
| Tvättstuga              | 2005         | Renovering + nya maskiner                      |
| El                      | 2005         | Byte av elstigare                              |
| Tak                     | 2006         | Delar av taket omlagt                          |
| Soprum                  | 2006         | Nytt soprum                                    |
| Källarförråd            | 2006         | Förråden inreddes med Troaxburar               |
| Källare - Allmänna ytor | 2006         | Ommålat                                        |
|                         | 2006         | Upprustning av ytskick                         |

|                    |      |                                                                         |
|--------------------|------|-------------------------------------------------------------------------|
| Ventilation        | 2006 | Separering av rökgaser (öppna spisar) från den allmänna ventilationen   |
| Uppvärmning        | 2007 | Byte av undercentral                                                    |
| Vattentryck        | 2009 | Installation av vattenstegringspump                                     |
| Låssystem          | 2011 | Byte av låssystemet i hela fastigheten till nytt elektroniskt låssystem |
| Fastighetsnätverk  | 2012 | Anslutning till stadsnätet (Stokab)                                     |
| Stora takterrassen | 2012 | Renovering, isolering, WC, bastu och skjutdörrparti                     |
| Piskbalkonger      | 2012 | Ny golvbeläggning, omdisponering till takterrasser                      |
| Öppna spisar       | 2012 | Synkronisering rökgasfläktar och allmän ventilation                     |
| Trädgård           | 2012 | Beredning av markyta på bakgården för piskställning                     |

## Underhållsplan och kommande års underhåll

En underhållsplan för den närmaste 10-årsperioden har tagits fram genom Fastighetsägarna i Stockholm AB. Styrelsen har med hjälp av denna fått en god hänvisning om vilka medel som ska avsättas för reparationer och underhåll. Arbetet med underhållsplanen revideras löpande för att hålla god ekonomisk framförhållning samt ge vägledning för den tekniska förvaltningen.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

**Brandskyddsarbetet.** Som en del i brandskyddsarbetet har under första kvartalet 2014 sotare genomfört obligatorisk brandskyddsinspektion i fastigheten. Brandskyddsronnd med kontroll av brandsläckarna har också utförts liksom årlig kontroll av rökluckorna i trapphusen.

**Fönsterrenovering.** Efter rekommendation från styrelsen har föreningsstämma i maj 2013 beslutat om att ge styrelsen i uppdrag att undersöka behovet av underhåll och eventuell renovering av samtliga fönster i fastigheten. För att säkerställa kvaliteten i arbete, har Styrelsen fattat beslut om att hyra in en extern konsult som har administrerat upphandlingen och kommer fortsättningen att bevaka hela projektet. Upphandlingen resulterade i ett Bruske Deler har valts som entreprenör för genomförandet av projektet. Arbetet inleddes med en grundlig undersökning av renoveringsbehovet och generellt var slutsatsen att fastighetens fönster är i hyggligt skick men att ingen lägenhet är den andra lik och därför kan åtgärderna skilja sig åt beroende på skicket. Arbetet kommer att innebära underhåll och utvändig målning av fönster och vid behov även renovering efter eventuellt rötangrepp. Arbetet har delats i två etapper för att säkerställa minsta möjliga störning i fastigheten. Första etappen avser Fridhemsgatan 1 som beräknas vara klar i slutet av juni 2014. Andra etappen inleds någon gång i augusti och avser Fridhemsgatan 3. Föreningen har avsatta medel för att finansiera projektet. Styrelsens bedömning är att projektet inte kommer att innebära några ändringar i årsavgifterna för 2014. 

## Verksamhet och ekonomi

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen har idag 82 (82) medlemmar och 6 (6) hyresgäster.

### Ekonomi

Resultatet för verksamhetsåret är negativt och uppgår till 871 (879) tkr. Avskrivningar på byggnaden påverkar årets resultat med 1 048 tkr. Inga avskrivningar ingick i den ekonomiska plan som utgjorde underlag vid beräkning av årsavgifterna. Anledning till detta var att man utgick från en schablonmässig kostnadsberäkning som en vedertagen metod vid sådana ombildningar. Justerad för denna bokföringstekniska kostnad visar 2013 ett överskott på kr 177 tkr (169 tkr) före avskrivningar.

### Föreningen skuldsättning

| Lån        | Ränta  | Konverteringsdag |
|------------|--------|------------------|
| 10 000 000 | 2,82 % | 2014-09-01       |
| 10 000 000 | 3,08 % | 2015-09-01       |
| 10 000 000 | 3,17 % | 2016-09-01       |
| 10 000 000 | 3,49 % | 2018-09-01       |

Föreningens långsiktiga upplåning sker till ca 3,14 % ränta

### Resultat och ställning

|                    | 2013        | 2012        | 2011        |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter | 3 630 426   | 3 652 939   | 3 615 115   |
| Årets resultat     | -871 225    | -879 472    | -733 073    |
| Balansomslutning   | 179 533 327 | 180 417 689 | 178 716 598 |
| Soliditet %        | 77%         | 78%         | 77%         |
| Likviditet %       | 689%        | 656%        | 825%        |



## Nyckeltal

|                                     | 2013   | 2012   | 2011   |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| Årsavgift per kvm för bostadsrätt   | 609    | 605    | 604    |
| Driftkostnader per kvm <sup>1</sup> | 484    | 493    | 445    |
| Fjärrvärme per kvm                  | 175    | 174    | 166    |
| El per kvm                          | 29     | 29     | 33     |
| Vatten per kvm                      | 16     | 17     | 15     |
| Räntekostnad per kvm                | 260    | 260    | 281    |
| Insats per kvm                      | 30 347 | 30 347 | 29 566 |
| Lån per kvm                         | 8 569  | 8 569  | 8 843  |
| Fastighetens belåningsgrad %        | 23 %   | 23 %   | 24 %   |

## Årsavgifter

Efter att budgeten har antagits för år 2014 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter för 2014.

## Väsentliga avtal

|                                          |                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ▪ Delagott Real Estate AB                | Ekonomisk & teknisk förvaltning, städning                                                  |
| ▪ Fortum                                 | Fjärrvärme och elnät                                                                       |
| ▪ Energibolaget                          | Eldistribution                                                                             |
| ▪ Stockholms Vatten                      | Vatten & avlopp                                                                            |
| ▪ Trafikkontoret                         | Hushållssopor                                                                              |
| ▪ IL Recykling                           | Övriga sopor                                                                               |
| ▪ Schneider Electric Buildings Sweden AB | Service och underhåll av fjärrvärmecentral och ventilation för lägenheter och öppna spisar |
| ▪ I.T.K                                  | Hissar – Underhåll/service och larm 24/365                                                 |
| ▪ Inspecta                               | Hissar – besiktning                                                                        |
| ▪ ComHem                                 | Kabel TV                                                                                   |
| ▪ Telia                                  | Porttelefon                                                                                |
| ▪ Stokab                                 | Fiberanslutning till Stockholms stadsnät                                                   |
| ▪ OpenNet AB                             | Kommunikationsoperatör för fastighetens                                                    |



## Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

|                        |            | <u>Vald t.o.m. årsstämman</u> |
|------------------------|------------|-------------------------------|
| Marika Waern           | Ordf.      | 2015                          |
| Inger Asker Laurén     | Vice ordf. | 2015                          |
| Ian Charoub            | Kassör     | 2014                          |
| Anita Häll             | Sekr.      | 2015                          |
| Annicka Hörnberg       | Ledamot    | 2014                          |
| Natalie Gerami Wallner | Ledamot    | 2015                          |
| Eva Jarder             | Ledamot    | 2015                          |

### Styrelsesuppleanter

|             |      |
|-------------|------|
| Pia Malm    | 2015 |
| Mats Fourén | 2014 |

### Ordinarie ansvarig revisor

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| DanDro AB             | 2014                                    |
| Huvudansvarig revisor | Daniel Drottgren , Auktoriserad revisor |

### Valberedning

Ola Sundblad och David Dymott.

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller två av ledamöterna i förening.



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Balanserat resultat                  | -2 434 026             |
| Årets resultat före fondförändringar | -871 225               |
| Årets fondavsättning                 | 0                      |
| Summa över/underskott                | <hr/> -3 305 251 <hr/> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Att balansera i ny räkning | -3 305 251 |
|----------------------------|------------|

---

Efter analys av behovet för underhåll är styrelsens rekommendation att ingen avsättning till fond för yttre underhåll görs för 2013. Detta beror på att styrelsen har inlett renoveringsprojekt i enlighet med fastställd underhållsplan. Eventuell avsättning kommer att motsvaras av upplösning av befintlig reserv därför ingen avsättning föreslås till stämman.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

|                                             | Not  | 2013              | 2012              |
|---------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning                             | 1    | 3 630 426         | 3 622 479         |
| Övriga rörelseintäkter                      |      | 0                 | 30 460            |
| <b>Summa intäkter</b>                       |      | <b>3 630 426</b>  | <b>3 652 939</b>  |
| <b>Fastighetskostnader</b>                  |      |                   |                   |
| Drift                                       | 2    | -1 478 524        | -1 587 729        |
| Administrationskostnader                    | 3    | -314 627          | -422 245          |
| Reparation och underhåll                    | 4    | -469 440          | -310 708          |
| Avskrivningar                               | 5, 6 | -1 048 766        | -1 048 766        |
| <b>Summa kostnader</b>                      |      | <b>-3 311 357</b> | <b>-3 369 448</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                      |      | <b>319 069</b>    | <b>283 491</b>    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>     |      |                   |                   |
| Ränteintäkter                               |      | 23 368            | 52 872            |
| Räntekostnader                              |      | -1 213 662        | -1 215 855        |
| <b>Summa resultat av finansiella poster</b> |      | <b>-1 190 294</b> | <b>-1 162 983</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>    |      | <b>-871 225</b>   | <b>-879 492</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                  |      | <b>-871 225</b>   | <b>-879 492</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                       |      | <b>-871 225</b>   | <b>-879 492</b>   |

## Balansräkning

|                                              | Not | 2013               | 2012               |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 5   | 171 839 360        | 172 878 796        |
| Ombyggnader                                  | 5   | 2 496 544          | 2 498 732          |
| Inventarier                                  | 6   | 21 426             | 28 568             |
|                                              |     | <b>174 357 330</b> | <b>175 406 096</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>174 357 330</b> | <b>175 406 096</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                    |                    |
| Kundfordringar                               |     | 9 364              | 0                  |
| Övriga fordringar                            |     | 50 825             | 2 712              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7   | 32 310             | 108 349            |
|                                              |     | <b>92 499</b>      | <b>111 061</b>     |
| <i>Kassa och Bank</i>                        |     | <b>5 083 498</b>   | <b>4 900 532</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>5 175 997</b>   | <b>5 011 593</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>179 533 327</b> | <b>180 417 689</b> |



## Balansräkning

|                                              | Not | 2013               | 2012               |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          | 8   |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Grundavgifter                                |     | 136 192 244        | 136 192 244        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 5 469 576          | 5 469 576          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 425 820            | 425 820            |
|                                              |     | 142 087 640        | 142 087 640        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 434 026         | -1 554 534         |
| Årets resultat                               |     | -871 225           | -879 492           |
|                                              |     | <b>-3 305 251</b>  | <b>-2 434 026</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>138 782 389</b> | <b>139 653 614</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 40 000 000         | 40 000 000         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 81 939             | 206 828            |
| Skatteskulder                                |     | 195 931            | 120 700            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 473 068            | 436 547            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>750 938</b>     | <b>764 075</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>179 533 327</b> | <b>180 417 689</b> |
| Ställda säkerheter                           |     | 54 135 000         | 54 135 000         |
| Ansvarsföbindelser                           |     | Inga               | Inga               |

## Kassaflödesanalys

|                                                                                       | 2013           | 2012              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                       |                |                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                     | -871 225       | -879 492          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 1 048 766      | 1 048 766         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>177 541</b> | <b>169 274</b>    |
| <b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i></b>                           |                |                   |
| Ökning/Minskning av rörelsefordringar                                                 | 18 562         | -80 162           |
| Ökning/Minskning av rörelsesskulder                                                   | -13 137        | 208 993           |
| <b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>                                | <b>182 966</b> | <b>298 105</b>    |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                       |                |                   |
| Ombyggnation                                                                          | 0              | -2 284 328        |
| Förvärv av inventarier                                                                | 0              | -35 710           |
| <b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>                                | <b>0</b>       | <b>-2 320 038</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                      |                |                   |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter                                             | 0              | 3 650 000         |
| Amortering av skuld                                                                   | 0              | -1 278 410        |
| <b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>                               | <b>0</b>       | <b>2 371 590</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                               | <b>182 966</b> | <b>349 657</b>    |
| Likvida medel årets början                                                            | 4 900 532      | 4 550 875         |
| Likvida medel årets slut                                                              | 5 083 498      | 4 900 532         |



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFN 2008:1, årsredovisning i mindre företag.

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker över den förväntade nyttjande perioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Byggnad                        | 1%  |
| Ombyggnad takterrass (2012)    | 1%  |
| Ombyggnad fastighetsnät (2012) | 1%  |
| Ombyggnad låssystem (2011)     | 1%  |
| Ombyggnad rökgaskanaler (2012) | 5%  |
| Inventarier (2012)             | 20% |

#### Övrigt

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

|                                        | 2013             | 2012             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Hyror, bostäder                        | 516 864          | 544 208          |
| Årsavgifter                            | 2 851 764        | 2 823 453        |
| Hyror lokaler                          | 225 143          | 222 759          |
| Överlåtelse- och Pantsättningsavgifter | 7 559            | 14 520           |
| Övriga intäkter                        | 29 096           | 17 539           |
|                                        | <b>3 630 426</b> | <b>3 622 479</b> |

### Not 2 Drift

|                            | 2013             | 2012             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel          | 48475            | 46874            |
| El                         | 135 340          | 137 576          |
| Fjärrvärme                 | 820 397          | 810 464          |
| Bevakning                  | 0                | 2 443            |
| Sotning                    | 0                | 13 500           |
| Vatten                     | 73 729           | 77 978           |
| Städning                   | 50 427           | 65 600           |
| Renhållning                | 97 354           | 96 737           |
| Snöröjning                 | 15 375           | 26 756           |
| Hissar                     | 28 859           | 25 795           |
| Ventilation                | 0                | 16 875           |
| Fastighetsskatt            | 94 300           | 120 700          |
| Försäkringspremier         | 41 284           | 39 570           |
| Porttelefon                | 6 592            | 5 092            |
| Kabel-TV avgift            | 15 813           | 18 452           |
| Föreningsavgift            | 7 183            | 7 980            |
| Övriga fastighetskostnader | 28 762           | 70 733           |
| Förbrukningsinventarier    | 0                | 3 070            |
| Förbrukningsmaterial       | 14 634           | 1 533            |
|                            | <b>1 478 524</b> | <b>1 587 728</b> |

### Not 3 Administrationskostnader

|                          | 2013           | 2012           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltning              | 206 849        | 200 000        |
| Tillkommande förvaltning | 9 730          | 18 932         |
| Styrelsearvode           | 65 000         | 65 072         |
| Revisionsarvode          | 14 750         | 18 875         |
| Övriga externa tjänster  | 6 984          | 55 250         |
| Bankavgifter             | 2 938          | 3 360          |
| Övriga externa kostnader | 8 376          | 60 756         |
|                          | <b>314 627</b> | <b>422 245</b> |

### Not 4 Reparationer och underhåll

|                     | 2013           | 2012           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Bostäder            | 5 248          | 152 187        |
| Gemensamma utrymmen | 257 207        | 69 720         |
| Yttre och Parkering | 201 729        | 88 801         |
| Lokaler             | 5 256          | 0              |
|                     | <b>469 440</b> | <b>310 708</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2013               | 2012               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 100 411 784        | 100 411 784        |
| Mark                                            | 74 826 931         | 74 826 931         |
| Ombyggnader                                     | 2 503 108          | 218 780            |
| Årets anskaffningar                             | 0                  | 2 284 328          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>177 741 823</b> | <b>177 741 823</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 364 295         | -1 322 671         |
| Åretsavskrivningar, byggnad                     | -1 004 118         | -1 004 118         |
| Åretsavskrivningar, ombyggnader                 | -37 506            | -37 506            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 405 919</b>  | <b>-2 364 295</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>174 335 904</b> | <b>175 377 528</b> |



## Not 6 Inventarier

|                                                 | 2013           | 2012          |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 35 710         | 0             |
| Inköp                                           | 0              | 35 710        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>35 710</b>  | <b>35 710</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 142         | 0             |
| Årets avskrivningar                             | -7 142         | -7 142        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-14 284</b> | <b>-7 142</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>21 426</b>  | <b>28 568</b> |

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                    | 2013          | 2012           |
|------------------------------------|---------------|----------------|
| Kabel-TV                           | 3 953         | 3 951          |
| Fastighetsförsäkring               | 28 357        | 28 317         |
| Förvaltnings och fastighetsskötsel | 0             | 61 719         |
| Städning                           | 0             | 12 187         |
| Medlemsavgift Fast.ägarna          | 0             | 2 175          |
|                                    | <b>32 310</b> | <b>108 349</b> |

## Not 8 Förändring av eget kapital

|                                | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond     | balanserat resultat | Årets resultat  | Summa Eget kapital |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|----------------|---------------------|-----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 136 192 244        | 5 469 576           | 425 820        | -1 554 534          | -879 492        | 139 653 614        |
| Omföring fg års resultat       |                    |                     |                | -879 492            | 879 492         | 0                  |
| Årets resultat                 |                    |                     |                |                     | -871 225        | -871 225           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>136 192 244</b> | <b>5 469 576</b>    | <b>425 820</b> | <b>-2 434 026</b>   | <b>-871 225</b> | <b>138 782 389</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare           | Räntesats % | Förfallodag | Lånebelopp 2013-12-31 | Lånebelopp 2012-12-31 |
|---------------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Stadshypotek 370846 | -           | -           | 0                     | 10000000              |
| Stadshypotek 370847 | 2,82        | 2014-09-01  | 10000000              | 10000000              |
| Stadshypotek 370848 | 3,08        | 2015-09-01  | 10000000              | 10000000              |
| Stadshypotek 370849 | 3,49        | 2018-09-01  | 10000000              | 10000000              |
| Stadshypotek 680435 | 3,17        | 2016-09-01  | 10000000              | 0                     |
|                     |             |             | <b>40000000</b>       | <b>40000000</b>       |

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | 2013           | 2012           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Vatten                      | 3 193          | 4 250          |
| Värme                       | 112 641        | 118 340        |
| El                          | 13 642         | 17 656         |
| Sophantering                | 4 057          | 5 393          |
| Styrelsearvode              | 66 344         | 65 710         |
| Revision                    | 18 000         | 22 000         |
| Fsk. Betalda avgifter/hyror | 236 739        | 196 013        |
| Förvaltning tillkommande    | 0              | 2 944          |
| Reparationer och underhåll  | 18 452         | 2 012          |
| Utlägg                      | 0              | 1 586          |
| Bankavgifter                | 0              | 643            |
|                             | <b>473 068</b> | <b>436 547</b> |

Stockholm 2014-05-25



Anita Häll



Inger Asker Laurén



Eva Jarder



Marika Waern

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05-25

DanDro AB



Daniel Drottgren  
Auktoriserad revisor



Ian Charoub



Annicka Hörnberg



Natalie Gerami Wallner

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hängboken i Stockholm**  
Org.nr 769605-0108

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hängboken i Stockholm 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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2013-05-22 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.



## **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 Bostadsrättsföreningen Hängboken i Stockholm för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2014

DanDro AB



Daniel Drottgren  
Auktoriserad revisor