

Årsredovisning

för

Brf Smedjan 11

769604-3012

Räkenskapsåret

2012

TB KE mm
RH RL

Styrelsen för Brf Smedjan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Smedjan 11

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2010-08-13 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mikaela Murray	Ordförande
Karin Eriksson	Kassör
Tobias Brunberg	Sekreterare
Robert Hübinette	Ledamot
Rickard Liljeroos	Ledamot
Carl-Oscar Mårtensson	Ledamot

Revisor har varit Mats Ivarsson, revisorssuppleant har varit Lars Lundberg

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2012

Gunilla Björkman slutade under detta möte, Tobias Brunberg, Mikaela Murray och Karin Eriksson valdes då in i styrelsen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 125 700kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Cemi Förvaltning AB.

MM
KE
RH
TB

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 163 st medlemslägenheter varav 23st har överlåtits under året.

2 st hyresrättslägenheter har under året upplåtits till bostadsrätter.

Föreningen upplåter med hyresrätt 10 st bostäder och 4 st lokaler, ytterligare 1 lokal finns för närvarande outhyrda.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet

	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Verkstad	42 m2	2015-08-31
Kontor	33 m2	2014-03-01
Butik	44 m2	2014-05-31
Lager	69 m2	

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Försäljning av två stycken hyresrätter har möjliggjort amortering av föreningens lån

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Renovering av källardörrar innergård för ökad trygghet och minskat värmeläckage

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 157 334 000 kr varav 92 053 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 155 000 000 kr samt lokaler 2 334 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	660	659	634	604	601
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 712	4 715	4 177	3 881	3 885
Elkostnad/kvm totalyta	14	25	25	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	165	146	160	144	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	18	18	18

KE
TB
RH
MM

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
-----------------------	------	------	------	------	------

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 610 697
reservering yttre fond	-472 004
i anspråkstagande yttre fonden	273 576
årets vinst	43 598
	-8 765 527

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 765 527

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

KE
TB
FH
K.
mm

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	5 341 333	5 321 993
Övriga rörelseintäkter		80 746	89 299
		5 422 079	5 411 292
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-244 174	-590 590
Driftskostnader		-1 033 619	-1 070 898
Taxebundna kostnader		-1 619 512	-1 552 837
Administrationskostnader		-199 962	-298 032
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-262 215	-251 190
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-161 858	-93 372
Avskrivningar		-797 371	-797 371
		-4 318 711	-4 654 290
Rörelseresultat		1 103 368	757 002
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 425	8 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 072 195	-1 264 730
		-1 059 770	-1 256 041
Resultat efter finansiella poster		43 598	-499 039
Årets resultat		43 598	-499 039

mm
KF RTH.
TB

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	119 044 717	119 842 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		21 919	20 365
Skattefordringar		234 514	244 293
Övriga fordringar		40 578	40 578
Förutbetalda kostnader	4	251 048	186 261
		548 059	491 497
Kassa och bank		1 264 149	3 215 812
Summa omsättningstillgångar		1 812 208	3 707 309
Summa tillgångar		120 856 925	123 549 397

KE
TB
MM
RH
KL

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		74 188 012	73 433 604
Upplåtelseavgifter		24 754 989	21 445 135
Fond för yttre underhåll		2 878 105	2 679 679
		101 821 106	97 558 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 809 125	-8 111 660
Årets resultat		43 598	-499 039
		-8 765 527	-8 610 699
Summa eget kapital		93 055 579	88 947 719
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	26 743 175	33 677 800
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		33 900	30 000
Leverantörsskulder		250 629	313 167
Övriga skulder		69 074	28 000
Upplupna kostnader	7	360 903	169 549
Förutbetalda avgifter och hyror		343 665	383 162
Summa kortfristiga skulder		1 058 171	923 878
Summa eget kapital och skulder		120 856 925	123 549 397
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		36 000 000	36 000 000
		36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

7/8 RTH mm
KE R

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	0,22 %	0,22 %
Fastighetsförbättringar	6,60 %	6,60 %
Stambyte	1,67 %	1,67 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	4 766 193	4 711 237
Hyresintäkter bostäder	361 005	450 042
Hyresintäkter lokaler	204 218	152 592
Deb. fastighetsskatt	9 916	8 122
	5 341 332	5 321 993

mm
KE
TB 84 RL

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Hyresrätt	438	1 177
Hyreslokal	0	8 726
Tvättstuga	21 778	59 776
Trapphus	2 189	26 807
Källarutrymme	9 831	14 255
Soprum	0	24 756
Dörrar och lås	8 960	17 856
Lokaler för eget bruk	0	46 850
VA	10 749	94 222
Värme	876	24 645
Ventilation	52 183	6 631
El	21 101	42 107
Hissar	60 500	37 117
Portar	2 778	44 096
Tak	11 000	32 025
Fasader	1 100	0
Fönster	0	4 763
Gård	10 207	25 172
Vattenskada	25 575	17 713
Övriga rep./underhåll	4 909	61 897
	244 174	590 591
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	26 122	45 114
Fastighetsskötsel extradeb	1 374	0
Trädgårdsskötsel	0	22 479
Snöröjning/sandning	75 000	55 020
Städning grundavtal	62 700	68 400
Städning extradebiteringar	8 125	0
Hyra av entrémattor	18 032	18 032
Sotning	10 379	0
Serviceavtal	8 628	14 586
Hiss serviceavtal	32 343	31 740
Övriga kostnader för köpta tjänster	0	24 626
Grovsopor	1 100	1 326
Fastighetsförsäkring	135 122	128 434
Tomträttsavgäld	556 000	556 000
Kabel-tv	45 212	44 137
Arvode teknisk förvaltning	25 836	40 944
Förbrukningsmaterial	21 145	18 131
Trivselkostnader	6 501	1 928
	1 033 619	1 070 897
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	106 973	193 110
Uppvärmning	1 300 398	1 151 798
Vatten	153 375	149 200
Sophämtning	58 766	58 729
	1 619 512	1 552 837

79 RTT MM
KT PL

Administrationskostnader

Hemsida	130	0
Administration, kontorsmateriel	3 970	7 524
Styrelseomkostnader	8 484	7 339
Revisionsarvode extern revisor	18 750	19 500
Möteskostnader	6 190	4 750
Arvode ekonomisk förvaltning	120 004	115 436
Extradeb. ekonomiskförvaltn	988	0
Konsultarvoden	30 776	131 991
Bankkostnader	5 699	6 521
Medlems- och föreningsavgifter	4 971	4 971
	199 962	298 032

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	23 340	23 340
Kommunal fastighetsavgift	238 875	227 850
	262 215	251 190

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	125 700	72 815
Sociala avgifter	36 158	20 557
	161 858	93 372

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	211 848	211 848
Avskrivning fastighetsförbättringar	133 718	133 718
Avskrivning stambyte	451 805	451 805
	797 371	797 371

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 375 026	123 331 154
Inköp		2 043 872
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 375 026	125 375 026
Ingående avskrivningar	-5 532 939	-4 735 567
Årets avskrivningar	-797 371	-797 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 330 310	-5 532 939
Utgående redovisat värde	119 044 716	119 842 087
Taxeringsvärden byggnader	65 281 000	65 281 000
Taxeringsvärden mark	92 053 000	92 053 000
	157 334 000	157 334 000
Bokfört värde byggnader	119 044 716	119 842 087
	119 044 716	119 842 087

MM
RH RL
KE

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	34 056	32 953
Förutbetald kabel-tv	11 342	11 303
Förutbetald tomträttsavgäld	195 775	139 000
Förutbetald hyra entrémattor	3 005	3 005
Förutbetald vatten	3 822	0
Förutbetald fastighetsägarna	3 047	0
	251 047	186 261

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 433 604	21 445 135	2 679 679	-8 111 660	-499 039
Förändring under året	754 408	3 309 854			
Reservering yttre fond			322 602	-322 602	
Disposition av föregående års resultat:				-499 039	499 039
Årets resultat					43 598
Belopp vid årets utgång	74 188 012	24 754 989	3 002 281	-8 933 301	43 598

Not 6 Skulder till kreditinstitut

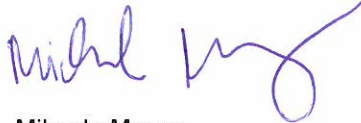
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Stadshypotek	2,80	3 mån	500 000	500 000
Stadshypotek	3,67	2015-09-30	685 000	685 000
Stadshypotek	3,99	2013-12-01	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	3,50	2012-12-30	2 255 000	2 255 000
Stadshypotek	3,53	3 mån	387 075	390 000
Stadshypotek	3,95	2013-03-01	1 165 000	1 165 000
Stadshypotek	3,41	2015-09-01	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	3,71	2016-09-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	3,45	3 mån	4 400 000	0
Stadshypotek	3,59	3 mån	2 985 000	0
Stadshypotek	3,45	3 mån	2 300 000	0
Stadshypotek			0	6 000 000
Stadshypotek			0	2 895 000
Stadshypotek			0	3 000 000
Stadshypotek			0	3 000 000
Stadshypotek			0	400 000
Stadshypotek			0	1 027 800
Stadshypotek			0	290 000
Avgår kortfristig del			-33 900	-30 000
			26 743 175	33 677 800

mm
RTR
KE

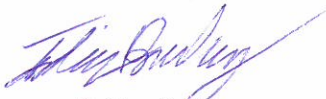
Not 7 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupet revisorsarvode	18 750	18 750
Upplupen kostnad värme	235 734	0
Upplupna räntekostnader	100 600	150 800
Upplupen kostnad el	5 820	0
	360 904	169 550

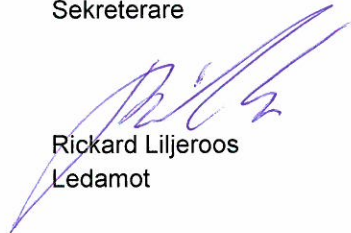
Stockholm den 19 / 5 2013



Mikaela Murray
Ordförande



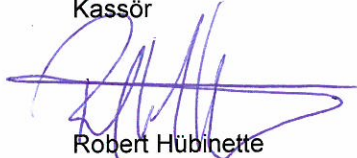
Tobias Brunberg
Sekreterare



Rickard Liljeroos
Ledamot



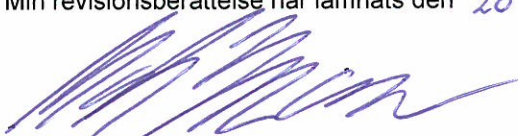
Karin Eriksson
Kassör



Robert Hübnette
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2013



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedjan 11
Org.nr. 769604-3012

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Smedjan 11 för år 2012.

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Smedjan 11 för år 2012.

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 20 maj 2013



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor