

Årsredovisning

för

Brf Smedjan 11

769604-3012

Räkenskapsåret

2013

KE AB *mm*
JA *et* *Re*
TB

Styrelsen för Brf Smedjan 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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
Naser Amini	Ledamot
Alexander Bouzi	Ledamot
Robert Hübinette	Ledamot
Rickard Liljeroos	Ledamot
Alexander Bergendorf	Suppleant
Christian Edvinsson	Suppleant

Revisor har varit Mats Ivarsson, revisorssuppleant har varit Lars Lundberg

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 127 134kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Cemi Förvaltning AB.

KE AB mm
JA AH M
TB

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 165 st medlemslägenheter varav 29 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 10 st bostäder och 3 st lokaler, ytterligare 2 lokaler finns för närvarande outhyrda.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Verkstad	42 m2	2015-08-31
Kontor	33 m2	2017-03-01
Butik	44 m2	2017-05-31
Lager	69 m2	
Outhyr	96 m2	

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

-Renovering av källardörrar mot innergård

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

-Genomgång av fönster inför eventuell renovering
-Försäljning av hyreslägenheter

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 187 163 000kr varav 105 328 000kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 185 000 000kr samt lokaler 2 163 000kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 5 % från 2013-07-01.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	681	660	659	634	604
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 704	3 712	4 715	4 177	3 881
Elkostnad/kvm totalyta	15	14	25	25	20
Värmekostnad/kvm totalyta	203	165	146	160	144
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	19	18	18

KE AB mm
NA BH
TB

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 765 527
reservering yttre fond	-561 489
i anspråkstagande yttre fonden	126 743
årets förlust	-205 576
	-9 405 849

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 405 849

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

KE AB mm
JA RH n
TB

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 510 676	5 341 333
Övriga rörelseintäkter		100 854	80 746
		5 611 530	5 422 079
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-365 742	-244 174
Driftskostnader		-1 269 879	-1 033 619
Taxebundna kostnader		-1 943 624	-1 619 512
Administrationskostnader		-187 229	-199 962
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-233 380	-262 215
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-164 186	-161 858
Avskrivningar		-807 996	-797 371
		-4 972 036	-4 318 711
Rörelseresultat		639 494	1 103 368
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 374	12 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-858 444	-1 072 195
		-845 070	-1 059 770
Resultat efter finansiella poster		-205 576	43 598
Årets resultat		-205 576	43 598

KE AB mm
TB
JA PL

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

118 289 846

119 044 717

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

4 863

21 919

Skattefordringar

264 837

234 514

Övriga fordringar

36 442

40 578

Förutbetalda kostnader

4

322 748

251 048

628 890

548 059

Kassa och bank

1 885 598

1 264 149

Summa omsättningstillgångar

2 514 488

1 812 208

Summa tillgångar

120 804 334

120 856 925

KE
TB AB M
JA RH RL

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		74 188 012	74 188 012
Upplåtelseavgifter		24 754 989	24 754 989
Fond för yttre underhåll		3 312 851	2 878 105
		102 255 852	101 821 106
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 200 273	-8 809 125
Årets resultat		-205 576	43 598
		-9 405 849	-8 765 527
Summa eget kapital		92 850 003	93 055 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	26 656 243	26 743 175
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		64 204	33 900
Förskott från kunder		3 364	0
Leverantörsskulder		343 640	250 629
Övriga skulder		66 322	69 074
Upplupna kostnader	7	439 163	360 903
Förutbetalda avgifter och hyror		381 395	343 665
Summa kortfristiga skulder		1 298 088	1 058 171
Summa eget kapital och skulder		120 804 334	120 856 925
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		36 000 000	36 000 000
		36 000 000	36 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KE TB
7.3 mm
JA RT PL

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

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,22 %	0,22 %
Fastighetsförbättringar	6,60 %	6,60 %
Stambyte	1,67 %	1,67 %
Tak	20,00 %	0,00 %

Not 1

	2013	2012
Arsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	4 908 564	4 766 193
Hysesintäkter bostäder	400 106	361 005
Hysesintäkter lokaler	192 817	204 218
Deb. fastighetsskatt	9 191	9 916
	5 510 678	5 341 332

KE
TB
JA
AB
MM
RH

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Hysesrätt	1 538	438
Bostadsrätt	2 153	0
Tvättstuga	49 378	21 778
Trapphus	0	2 189
Källarutrymme	0	9 831
Dörrar och lås	104 801	8 960
VA	14 310	10 749
Värme	4 619	876
Ventilation	32 903	52 183
El	6 686	21 101
Hissar	40 295	60 500
Portar	384	2 778
Tak	0	11 000
Fasader	0	1 100
Fönster	2 807	0
Gård	6 722	10 207
Vattenskada	86 549	25 575
Övriga rep./underhåll	8 406	4 909
Balkonger	4 191	0
	365 742	244 174
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	51 262	26 122
Fastighetsskötsel extradeb	4 861	1 374
Trädgårdsskötsel	3 369	0
Snöröjning/sandning	10 402	75 000
Städning grundavtal	76 452	62 700
Städning extradebiteringar	0	8 125
Hyra av entrémattor	17 829	18 032
Sotning	0	10 379
Serviceavtal	8 902	8 628
Hiss serviceavtal	32 442	32 343
Övr. besiktn/kontroller	7 779	0
Grovsopor	3 731	1 100
Fastighetsförsäkring	143 760	135 122
Tomträttsavgäld	783 100	556 000
Kabel-tv	45 393	45 212
Arvode teknisk förvaltning	13 319	25 836
Förbrukningsmaterial	12 246	21 145
Trivselkostnader	3 793	6 501
Självrisker	51 238	0
	1 269 878	1 033 619
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	117 502	106 973
Uppvärmning	1 605 053	1 300 398
Vatten	158 613	153 375
Sophämtning	62 456	58 766
	1 943 624	1 619 512

KE TB MM
AB
JA RH MC

Administrationskostnader

Hemsida	595	130
Administration, kontorsmateriel	4 978	3 970
Styrelseomkostnader	9 612	8 484
Revisionsarvode extern revisor	19 326	18 750
Möteskostnader	4 876	6 190
Arvode ekonomisk förvaltning	120 452	120 004
Extradeb. ekonomiskförvaltn	8 345	988
Konsultarvoden	1 531	30 776
Bankkostnader	6 921	5 699
Medlems- och föreningsavgifter	5 008	4 971
Inkasso- och KFM-avgifter	2 085	0
Juridisk konsultation	3 500	0
	187 229	199 962

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	21 630	23 340
Kommunal fastighetsavgift	211 750	238 875
	233 380	262 215

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	127 134	125 700
Sociala avgifter	37 052	36 158
	164 186	161 858

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	211 848	211 848
Avskrivning fastighetsförbättringar	133 718	133 718
Avskrivning stambyte	451 805	451 805
Avskrivning tak	10 625	0
	807 996	797 371

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 375 026	125 375 026
Inköp	53 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 428 151	125 375 026
Ingående avskrivningar	-6 330 310	-5 532 939
Årets avskrivningar	-807 996	-797 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 138 306	-6 330 310
Utgående redovisat värde	118 289 845	119 044 716
Taxeringsvärden byggnader	81 835 000	65 281 000
Taxeringsvärden mark	105 328 000	92 053 000
	187 163 000	157 334 000
Bokfört värde byggnader	118 289 845	119 044 716
	118 289 845	119 044 716

KE TD
A/B
JA RH 1/2

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	36 568	34 056
Förutbetald kabel-tv	11 347	11 342
Förutbetald tomträttsavgäld	230 125	195 775
Förutbetald hyra entrémattor	2 600	3 005
Förutbetald vatten	0	3 822
Förutbetald fastighetsägarna	3 500	3 047
Förutbetald ekonomisk förvaltning	30 113	0
Förutbetald fastighetsförvaltning	4 285	0
Förutbetalda styrelsekostnader	3 750	0
Förutbetald bankfacksavgift	460	0
	322 748	251 047

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 188 012	24 754 989	2 878 105	-8 809 125	43 598
Reservering yttre fond			561 489	-561 489	
lanspråkstag. yttre fond			-126 743	126 743	
Disposition av föregående års resultat:				43 598	-43 598
Årets resultat					-205 756
Belopp vid årets utgång	74 188 012	24 754 989	3 312 851	-9 200 273	-205 756

Not 6 Skulder till kreditinstitut

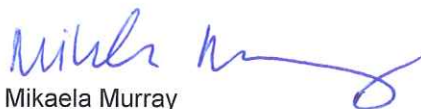
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	2,43	3 mån	500 000	500 000
Stadshypotek	3,67	2015-09-30	685 000	685 000
Stadshypotek	2,40	3 mån	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	2,63	2014-12-30	2 238 086	2 255 000
Stadshypotek	2,67	3 mån	386 100	387 075
Stadshypotek	2,67	2013-03-01	1 156 261	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	2,42	3 mån	4 400 000	4 400 000
Stadshypotek	3,59	2015-04-30	2 955 000	2 985 000
Stadshypotek	2,42	3 mån	2 300 000	2 300 000
Avgår kortfristig del			-64 204	-33 900
			26 656 243	26 743 175

KE TB mm
4 B
JA RH M

Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	19 000	18 750
Upplupen kostnad värme	245 105	235 734
Upplupna räntekostnader	101 090	100 600
Upplupen kostnad el	9 394	5 820
Upplupen kostnad snöröjning	4 750	0
Upplupen kostnad tak	53 125	0
Upplupen kostnad styrelsen	6 700	0
	439 164	360 904

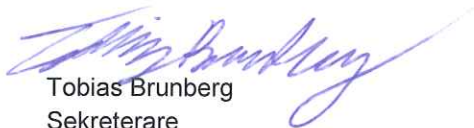
Stockholm den 29 / 4 2014



Mikaela Murray
Ordförande



Karin Eriksson
Kassör



Tobias Brunberg
Sekreterare



Robert Hübinette
Ledamot



Rickard Liljeroos
Ledamot



Naser Amini
Ledamot



Alexander Bouzi
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2014



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor

KE AB
SA RH TB