

Årsredovisning för

Brf Smedjehusen

769611-8095

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Dispositioner beträffande vinst eller förlust	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smedjehusen, 769611-8095 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23, på stämman deltog 10 medlemmar.

STYRELSE

Namn:	Uppdrag	Namn:	Uppdrag
Stina Svalin	Ordförande	Nicholas Borghammar	Suppleant
Gabriell Paulison	Ledamot		
Fabio Nasr	Ledamot		
Johan Sandblom	Ledamot		

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stina Svalin Gabriel Paulison Fabio Nasr

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit 2 från styrelsen i förening.

Revisor

Namn	Uppdrag	Namn	Uppdrag
Thomas Appलगren	revisor		

VERKSAMHETEN

Föreningen äger 1 fastighet med beteckningen fretten 7. På fastigheten finns 1 bostadshus uppförda 1909 och ombyggd 1976-77.

Bostadsrätter	Antal	Total Yta	Hyresrätter	Antal	Total yta
1 r o k	2	72	1 r o k		
2 r o k	14	857	2 r o k	1	67
3 r o k	3	289	3 r o k		
4 r o k			4 r o k		
5 r o k			5 r o k		
SUMMA:	19	1 218	SUMMA:	1	67
Totalt antal lgh	20	1 285	Lokaler	4	340
Totalt antal lokaler	4	340	P-platser	-	

Byggnadens Tekniska status

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	2010	Byte tak gårdshus
Fasader	2010	Dränering och fasadarbete innergård
Fönster	2008	Byte av fönster
Balkonger		finns ej
Trädgård	2011	Dränering mot gårdssida
Trapphus	1977	
Källare och Vind	1977	

Avloppsstammar	1977	
Vattenstammar	1977	
Värmestammar radiatorer	1977	
Värmesystem	2011	Ny värmecentral
Elledningar	1977	

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk Administration	Braheds Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	BP Fastighetservice
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Ownit

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar

Ekonomisk översikt

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Nettoomsättning tkr	1 471	1 463	1 420	1 400	1 400
Rörelseresultat tkr	485	544	-758	146	571
Resultat efter Finansiella Poster tkr	-35	-102	-1 374	-342	34
Balansomslutning tkr	27 572	27 695	28 009	28 224	28 549
Årsavgift Bostäder kr/ m2	642	644	573	538	538
Fond för yttre Underhåll tkr	60	60	60	60	60
Antal anställda	-	-	-	-	-
Fastighetstaxering 2013	18 843 000				
Fastighetstaxering 2010	17 604 000				

Byte av redovisningsprincip

Från och med den 1 januari 2013 tillämpar föreningen BFNAR 2012-1.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 045 238
årets resultat	-35 268
Totalt	-2 080 506
Disoneras enligt följande:	
balanseras i ny räkning	-2 080 506

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 471 208	1 462 828
		<u>1 471 208</u>	<u>1 462 828</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-569 489	-589 911
Reparationer och Underhåll	3	-65 539	-54 755
Förvaltningskostnader	4	-288 463	-214 762
Av/nedskrivningar	5	-62 255	-59 109
Summa Kostnader		<u>-985 746</u>	<u>-918 537</u>
Rörelseresultat		<u>485 462</u>	<u>544 291</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6	7 479	15 079
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-528 209	-661 849
Resultat efter finansiella poster		<u>-35 268</u>	<u>-102 479</u>
<i>Skatt på årets resultat</i>			
Årets resultat		<u>-35 268</u>	<u>-102 479</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	26 300 031	26 362 286
Inventarier		-	-
		<u>26 300 031</u>	<u>26 362 286</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 300 031</u>	<u>26 362 286</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 400	34 264
Skattefordringar		10 380	-3 040
Övriga fordringar		65 633	29 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>23 522</u>	<u>42 771</u>
		123 935	103 119
Kassa och bank		<u>1 147 581</u>	<u>1 226 478</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 271 516</u>	<u>1 329 597</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 571 547</u>	<u>27 691 883</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 476 814	11 476 814
Upplåtelseavgifter		1 648 030	1 648 030
Fond för yttre underhåll		60 414	60 414
		<u>13 185 258</u>	<u>13 185 258</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 045 238	-1 942 758
Årets resultat		-35 268	-102 479
		<u>-2 080 506</u>	<u>-2 045 237</u>
Summa eget kapital		<u>11 104 752</u>	<u>11 140 021</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 275 000	16 330 000
		<u>16 275 000</u>	<u>16 330 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		48 054	48 000
Leverantörsskulder		74 782	47 095
Övriga skulder		26 997	20 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41 962	106 439
		<u>191 795</u>	<u>221 862</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 571 547</u>	<u>27 691 883</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	16 600 000	16 600 000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2009:1 tillämpas inte.

Fordringar

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Nyttjandeperioder:

Byggnader	50 år
Ombyggnader / Standardförbättringar	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fastighetsunderhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. Föreningen har upprättat en underhållsplan och i denna beräknad årlig kostnad för underhåll avsätts till yttre fond. Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Schablonbeskattningen avskaffades från och med taxeringsåret 2008. Innebörden av lagändringen är att någon schablonintäkt inte ska tas upp till beskattning. I den mån bostadsrättsföreningen har inkomst av annan förvärvskälla beskattas det med statlig inkomstskatt.

Noter

Not 1 Omsättning

	2013	2012
HYRESINTÄKTER:		
Hysesintäker bostäder	64 951	63 819
Hysesintäker Lokaler	563 730	539 072
	<u>628 681</u>	<u>602 891</u>
ÅRSAVGIFTER:		
Årsavgifter bostäder	781 509	782 406
	<u>781 509</u>	<u>782 406</u>
ÖVRIGA AVGIFTER		
Avgifter Bredband	46 800	70 863
	<u>46 800</u>	<u>70 863</u>
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Diverse avgifter	14 218	6 668
Övriga extraordinära intäkter	-	-
	<u>14 218</u>	<u>6 668</u>
TOTALT:	<u>1 471 208</u>	<u>1 462 828</u>

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	44 717	50 796
Service och besiktningar	1 066	-
El	34 778	32 981
Värme	237 406	240 269
Vatten & Avlopp	79 869	63 506
Avfall	40 202	34 011
Försäkringar	16 935	15 753
Kabel-TV	15 044	15 060
Bredband	44 842	71 795
Fastighetsskatt	54 630	65 740
	<u>569 489</u>	<u>589 911</u>

Not 3 Reparationer och Underhåll

	2013	2012
Reparationer	65 539	54 755
Summa Reparationer:	<u>65 539</u>	<u>54 755</u>
Underhåll:		
Summa Underhåll:	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTALT:	<u>65 539</u>	<u>54 755</u>

Större poster:

Not 4 Förvaltningskostnader

	2013	2012
Förbrukningsinventarier	-	823
Representation mm	2 336	-
Kontorsmaterial	-	52
Revision	10 647	2 495
Kameral Förvaltning	65 009	67 900
Konsulter och övriga tjänster	105 694	106 512
Bankkostnader	2 674	2 678
Advokat och rättegångskostnader	101 804	34 301
Medlems och föreningsavgifter	300	-
	<u>288 464</u>	<u>214 761</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2013	2012
Byggnader och markanläggningar	62 255	59 109
Summa	62 255	59 109

Not 6 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2013	2012
Ränteintäkter	7 479	15 079
Summa	7 479	15 079

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2013	2012
Räntekostnader Fastighetsknutna lån	528 209	661 849
Summa	528 209	661 849

Not 8 Byggnader och mark

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	16 464 768	16 464 768
Byggnadsinventarier	895 204	895 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	17 359 972	17 359 972
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ack avskrivningar byggnader	-376 175	-317 066
Årets avskrivning enligt plan	-62 255	-59 109
	<u>-438 430</u>	<u>-376 175</u>
	16 921 542	16 983 797
Mark	9 378 489	9 378 489
Redovisat värde vid årets slut	26 300 031	26 362 286

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	11 476 814	1 648 030	60 414	-1 942 758	-102 479
Disposition enl årsstämma			-	-102 480	102 479
Årets resultat					-35 268
Vid årets slut	11 476 814	1 648 030	60 414	-2 045 238	-35 268

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Årlig amortering	2013	2012
SBAB	3,10 %	2014-07-09	40 000,-	5 315 000	5 355 000
SBAB	3,10 %	2014-06-03	15 000,-	5 172 500	5 187 500
SBAB	3,49 %	2018-01-11	0	5 787 500	5 787 500
SUMMA:				16 275 000	16 330 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
	16 600 000	16 600 000

Underskrifter

Ort och datum

Stina Svalin

Gabriell Paulison

Fabio Nasr

Johan Sandblom

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den

Thomas Appelgren
Revisor