

Brf Smälänningen 3
Holbergsgatan 20
168 49 Bromma

Årsredovisning

för

Brf Smälänningen 3

769623-7838

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6
Noter	7

Styrelsen för Brf Smålänningen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är företagets första verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Eva Lidén	Ordförande	Stämman
Anneli Sanz	Vice ordförande/sekreterare	Stämman
Hans Kollbrink	Kassör	Stämman
Lars Olofsson	Ledamot	Stämman
Gisela Ihrfors	Ledamot	Stämman
<u>Styrelsesuppleanter</u>		<u>Utsedd av</u>
Lars-Arnold Ihrfors		Stämman
Ali Jamshir		Stämman

Vid extra föreningsstämma den 24 juli 2013 har ledamöterna Magnus W Ljungmark, Daniel Örtegren Sällvik, Hatem Ayari och Natascha Stanko Eklund avgått.

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Claudio Henriksson	Föreningsvald	Stämman
<u>Valberedning</u>		<u>Utsedd av</u>
Eva Lidén	Sammanställande	Styrelsen
Anne-Cathrine Lindh		Styrelsen
Joacim Wettermark		Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Smålänningen 3 i Stockholms kommun med 4 uppförda byggnader i 7 resp. 3-4 våningar med 157 lägenheter och 19 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastighetens adresser är Sigrid Undsets Gata 2-4, 8-24; Holbergsgatan 20-24, 32-38; Drachmannsgatan 15-19.

Lägenhetsfördelning:

	1RKV	1ROK	2ROK	3ROK
Antal Rum				
Antal lägenheter	9	12	86	50

Lokaler, garage och parkeringsplatser:

Typ	Lokaler (HR)	Lokaler (BR)	Garage	Parkeringsplatser
Antal	18	1	0	12

Till garage och parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens styrelse. *Oh.*

Total tomtarea:	13 000 kvm
Total bostadsarea:	8 910 kvm
Total lokalarea:	515 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	109 st
Antal hyresrättslägenheter:	48 st
Årets taxeringsvärde:	143 234 000 kr

Överlåtelser

Det har skett 7 st överlåtelser under året samt 109 upplåtelser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring AB. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av Restate AB medan den tekniska förvaltningen sköts av Jensen Drift och Underhåll. ManKan Hiss AB har anlitats för att sköta om servicen av hissen på Sigrundsgatan 24 och Antartic Städ AB sköter om städningen av trapphus och andra allmänna utrymmen samt byte av entrémattor. Föreningen har tecknat avtal med Västerorts BMF AB angående snöröjning. Styrelsen har anlitat parkeringsbolaget Mobil Park AB för att komma tillrätta med otyllåten parkering. Föreningen har övertagit Familjebostädernas avtal med ComHem och Stokab. Avtal har även tecknats med Bahnhof och Zitius angående bredband/bredbandstjänster och med Aptus Elektronik AB angående support för befintlig Aptus-utrustning.

Föreningen har avtal med Stockholm vatten och Stockholm stad angående sophämtning . Föreningen har elnätavtal och elhandelsavtal med Fortum.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen har under räkenskapsåret haft reparationer för 81 655 kr, samt påbörjat planerat underhåll gällande utbyte av utrustning i en undercentral enligt den ekonomiska planen för 328 750 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en extra föreningsstämma den 24 juli 2013. Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Räntor

Räntan på föreningens lån var vid räkenskapsårets slut 3,9 %.
Föreningens lån är bundet till och med 2016-06-16. *CUA*

Årets verksamhet

Styrelsens arbete har främst handlat om att få en överblick över allt som rör vår förening och fastighet samt att få den löpande förvaltningen att fungera. Försäljning av tomma lägenheter som tillhör föreningen har skett och styrelsen har även arbetat med att få bukt med störningar från vissa lägenheter. Gårdarna har rustats upp med hjälp av en arborist och en trädgårdsgrupp har tillsatts. Områdesskyltar med föreningens namn och karta på området har köpts in men är tyvärr ännu ej uppsatta. Styrelsen har även ägnat sig åt att inventera samtliga källarförråd och arbetat med att byta ut nycklar till förråd och källargångar. Styrelsen har arbetat med att få igång en ny hemsida, vilket tyvärr har tagit lite tid. Först efter räkenskapsårets slut har den tagits i bruk.

Reparation av en entrédörr har gjorts då glaset slagits sönder. Räcket vid muren på Drachmannsgatan har reparerats. Nästan alla hushåll har fått sina medieomvandlare utbytt. Några mindre reparationer av hyreslägenheter har gjorts såsom exempelvis byte av någon kakelplatta. En fjärrvärmecentral på Sigrid Undsets gata gick sönder under hösten och fick bytas ut. Även en vattenpump på Sigrid Undset gata gick sönder och fick repareras.

Årets resultat

Föreningens resultat för året visar ett minus på -17 516 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-17 516
behandlas så att	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	143 234
i ny räkning överföres	-160 750
	-17 516

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter		
Rörelsens intäkter	1	4 165 781
Rörelsens kostnader		
Fastighetskötsel	2	-294 196
Reparationer	3	-81 655
Taxebundna kostnader och uppvärmning	4	-888 309
Övriga driftskostnader	5	-369 317
Fastighetsskatt	6	-114 592
Datakommunikation	7	-63 321
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-544 055
Styrelsekostnader	9	-131 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-109 924
Rörelseresultat		1 568 994
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	263 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 849 781
		-1 586 510
Resultat efter finansiella poster		-17 516
Resultat före skatt		-17 516
Årets resultat		-17 516 <i>ok.</i>

Balansräkning

Not

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	13	168 767 386
Pågående nyanläggningar	14	328 750
		169 096 136

Summa anläggningstillgångar

169 096 136

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	15	818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	411 985
		412 803

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

17	28 767 839
	29 180 642

SUMMA TILLGÅNGAR

198 276 778 *OK.*

Balansräkning	Not	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		111 416 436
Upplåtelseavgifter		3 509 786
		114 926 222
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-17 516
Summa eget kapital		114 908 706
Avsättningar		
Övriga avsättningar	19	12 000 000
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	20	70 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	21	392 697
Övriga kortfristiga skulder	22	192 212
Förutbetalda avgifter och hyror	23	478 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	304 201
Summa kortfristiga skulder		1 368 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 276 778
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar		80 471 541
		80 471 541
Ansvarsförbindelser		Inga <i>ell.</i>

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderat till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skuldebrev har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: Byggnaden skrivs av enligt progressiv linjär avskrivningsplan över 200 år.

Avsättning till föreningens yttre fond görs enligt ekonomisk plan med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. *ok.*

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2013
Årsavgifter	1 621 517
Årsavgifter lokaler	20 734
Hyror bostäder	2 180 499
Hyror lokaler momspl	29 871
Hyror lokaler	239 327
Hyror p-platser	16 200
Intäkt överlåtelse/pantsättningar	56 292
Debiterad indrivning	1 030
Intäkt från gemensamhetsanläggning momsfri	248
Öresutjämning	63
	4 165 781

Not 2 Fastighetsskötsel och städ

	2013
Fastighetsskötsel entreprenad	-67 808
Fastighetsskötsel enligt beställning	-54 322
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	-36 984
Städning entreprenad	-84 592
Städning enligt beställning	-27 952
Mattvätt	-11 970
Snöröjning	-4 997
Gård	-5 571
	-294 196

Not 3 Reparationer

	2013
Reparation hyreslägenheter	-67 000
Lås	-3 943
Trapphus	-4 750
Elinstallationer	-4 809
Utemiljö	-1 153
	-81 655 Oh.

Not 4 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2013
Elkostnad	-109 190
Gas	-516
Värmekostnader	-601 538
Vattenkostnader	-114 931
Sophämtning	-62 134
	-888 309

Not 5 Försäkringar, avgälder och övrigt

	2013
Fastighetsförsäkring	-29 867
Kabel-TV	-24 812
Tomträttsavgäld	-314 638
	-369 317

Not 6 Fastighetsskatt

	2013
Fastighetsskatt	-114 592
	-114 592

Not 7 Datakommunikation

	2013
Datakommunikation	-63 321
	-63 321 <i>clh.</i>

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013
Förbrukningsinventarier	-18 829
Förbrukningsmaterial	-3 994
Annonsering	-3 000
Påminnelse/krav	-1 030
Överlåtelseavgifter, brf	-7 788
Pantsättningsavg brf	-48 060
P-platsbyten	-5 340
Mäklararvode	-218 233
Kontorsmaterial trycksaker	-14 776
Kontorsmaterial	-3 361
Mobiltelefon	-240
Postbefordran	-1 086
Revisionsarvoden-extern	-41 007
Medlems-/styrelsemöten	-2 831
Samlingslokal	-2 019
Arvode förvaltningsavtal	-77 992
Teknisk förvaltning enligt beställning	-23 917
Juridiska kostnader	-59 369
Övriga förvaltnings kostnader	-2 350
Administration	-37
Bankavgifter	-3 606
Föreningsavgifter	-5 190
	-544 055

Not 9 Styrelsekostnader

	2013
Styrelsearvode	-99 999
Arbetsgivaravgifter	-31 419
	-131 418

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar enligt plan

	2013
Avskrivning byggnader	-109 924
	-109 924 <i>elh.</i>

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013
Ränteintäkter	262 960
Dröjsmålsränta från avgifter/hyror	311
	263 271

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013
Låneräntor långfristiga	-1 849 224
Påminnelseavgifter, dröjsmålsräntor	-180
Kostnadsräntor skattekontot	-377
	-1 849 781

Not 13 Byggnader

	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	168 877 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 877 310
Årets avskrivningar	-109 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 924
Utgående redovisat värde	168 767 386
Taxeringsvärden byggnader	96 383 000
Taxeringsvärden mark	46 851 000
	143 234 000

Not 14 Pågående om- och tillbyggnad

	2013-12-31
Pågående arbete, ombyggnad till fjärrvärmecentral	328 750
	328 750 <i>ckh.</i>

Not 15 Övriga fordringar

2013-12-31

Föreningens skattekonto	2
Momsfordran, kvartal 4 2013	816
	818

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31

Förutbetalda kostnader	185 606
Upplupna ränteintäkter	226 379
	411 985

Not 17 Kassa och bank

2013-12-31

Swedbank, transaktionskonto	2 906 102
Ålandsbanken	13 843 951
Ålandsbanken, bundet kapital enligt köpeavtal	12 017 786
	28 767 839

Not 18 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Ökning av insatskapital	111 416 436	3 509 786	
Årets resultat			17 516
Belopp vid årets utgång	111 416 436	3 509 786	17 516

Not 19 Reparationsfond vid förvärv

2013-12-31

Reparationsfond vid förvärv	-12 000 000
	-12 000 000 <i>OK</i>

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Låneränta	Villkorsändras	Lånebelopp 2013-12-31
Ålandsbanken, 2311 50 620 34	3,900	2016-06-16	70 000 000
			70 000 000

Not 21 Leverantörsskulder

2013-12-31

Leverantörsskulder

392 697
392 697

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

2013-12-31

Övriga kortfristiga skulder

192 212
192 212

Not 23 Förutbetalda avgifter och hyror

2013-12-31

Förutbetalda avgifter och hyror

478 962
478 962

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

Upplupna räntekostnader
Beräknat revisionsarvode
Övriga upplupna kostnader

7 583
20 000
276 618
304 201

Uth.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 21/5 - 2014

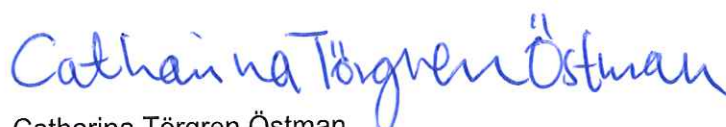

Eva Lidén


Annelie Sanz


Lars Olofsson


Gisela Ihrfors

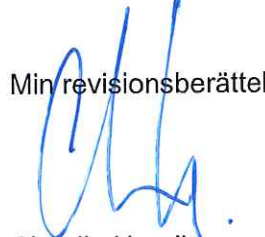

Helén Jaktlund Lind


Catharina Törgren Östman


Ali Jamshir

Min revisionsberättelse har lämnats

22 maj 2014


Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smälänningen 3
Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 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 för föreningen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Smälningen 3 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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

22 maj 2014

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

Strömsson