

Årsredovisning
för
Brf David Bagare

769609-0716

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf David Bagare får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: David Bagare

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 2002-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-02 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

John Sjölund	Ordförande
Petra Boumedienne	Ledamot
Svante Horn	Kassör
Sofia Ståby	Suppleant

På extrastämman den 5 mars 2014 valdes följande:

Jenny Stenqvist	Ordförande
Svante Horn	Kassör
Jennifer Olsson	Sekreterare
John Sjölund	Ledamot
Jens Lövgren	Ledamot

Revisor har varit Håkan Daniels, Bäcklund & Partners Revision KB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2013. Extrastämman hölls den 5 mars 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 80 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Hustomtarna



Fastigheten

Föreningens fastighet består av 23 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtits under året. Föreningen har också en bostadsrättslokal.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Under året har föreningen haft två försäkringsärenden som totalt har kostat föreningen 722 032 kr. Denna vattenskada täcktes av försäkringsbolaget Trygg Hansa med totalt 645 589 kr samt en fakturering av medlem på 89 000kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

-Renovering av innergården
-Ombyggnad av gårdshuset

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 47 840 000 kr varav 24 200 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 45 800 000 kr samt lokaler 2 040 000 kr

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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 (kr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	449	449	450	460	457
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 663	4 365	4 118	4 229	4 215
Elkostnad/kvm totalyta	28	30	32	44	51
Värmekostnad/kvm totalyta	39	31	36	30	31
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	15	20	8

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-31 148 063
årets förlust	-202 770
	-31 350 833
behandlas så att i ny räkning överföres	-31 350 833

9 372 kr har under året inbetalats av medlemmarna direkt till balkongfonden under bundet eget kapital.

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

35

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 019 132	1 017 374
Övriga rörelseintäkter		734 688	50
		1 753 820	1 017 424
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-776 372	-70 622
Driftkostnader		-168 191	-177 918
Taxebundna kostnader		-184 331	-171 709
Administrationskostnader		-111 308	-96 306
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-48 230	-31 395
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-105 136	-105 136
Avskrivningar		-245 709	-245 709
		-1 639 277	-898 795
Rörelseresultat		114 543	118 629
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		154	1 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 467	-325 109
		-317 313	-323 477
Resultat efter finansiella poster		-202 770	-204 848
Årets resultat		-202 770	-204 849

↳

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	30 790 143	31 035 852
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		30 792 943	31 038 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		2 691	73 014
Förutbetalda kostnader	4	550 606	38 057
		553 297	111 071
Kassa och bank		171 177	316 836
Summa omsättningstillgångar		724 474	427 907
Summa tillgångar		31 517 417	31 466 559

S

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		137 955	137 955
Upplåtelseavgifter		53 858 135	53 858 135
Balkongfond		40 020	23 430
		54 036 110	54 019 520
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-31 148 063	-30 943 214
Årets resultat		-202 770	-204 849
		-31 350 833	-31 148 063
Summa eget kapital		22 685 277	22 871 457
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	8 366 195	8 389 427
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		23 232	23 232
Leverantörsskulder		297 645	61 840
Övriga skulder		0	7 218
Upplupna kostnader	7	71 861	45 062
Förutbetalda avgifter och hyror		73 207	68 323
Summa kortfristiga skulder		465 945	205 675
Summa eget kapital och skulder		31 517 417	31 466 559
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		8 415 000	8 000 000
		8 415 000	8 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

↪

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).

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1 2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk som kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget 2014.

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	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %	3,33 %
Värmeanläggning	2,50 %	2,50 %
Fönster	5,00 %	5,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	866 304	865 044
Hysesintäkt kabel-tv	23 040	23 040
Vatten	74 880	74 880
Säkerhetsdörrar	54 408	54 408
Hysesintäkter övr objekt	500	0
	1 019 132	1 017 372

⇒

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	0	31 875
Trapphus	0	8 307
Soprum	0	1 375
Dörrar och lås	6 894	3 183
VA	3 688	6 863
El	3 125	0
Hissar	12 329	5 100
Portar	0	6 319
Kabel-tv/bredband/porttele	9 525	0
Fasader	7 013	3 088
Försäkringsskada	0	4 512
Övriga rep./underhåll	8 726	0
Balkonger	3 040	0
Vattenskada	722 032	0
	776 372	70 622
Driftskostnader		
Sotning	18 905	0
Snöröjning/sandning	7 500	32 500
Städning grundavtal	28 125	34 626
Städning extradebiteringar	0	1 950
Serviceavtal	7 500	7 500
Hiss serviceavtal	1 233	1 171
Grovsopor	34 974	34 142
Fastighetsförsäkring	28 501	26 521
Kabel-tv	27 913	27 412
Bredband	1 484	1 280
Förbrukningsinventarier	0	2 040
Förbrukningsmaterial	12 056	7 974
Trivselkostnader	0	802
	168 191	177 918
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	54 204	57 834
Uppvärmning	74 461	59 565
Vatten	39 296	38 936
Sophämtning	16 370	15 374
	184 331	171 709
Administrationskostnader		
Telefon	8 622	8 144
Hemsida	708	9 802
Administration, kontorsmaterie	6 117	2 341
Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 000
Arvode ekonomisk förvaltning	47 879	41 828
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 573	2 000
Konsultarvoden	20 781	2 980
Bankkostnader	3 898	10 981
Medlems- och föreningsavgifter	4 230	4 230
	111 308	96 306

5

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	27 830	31 395
Fastighetsskatt	20 400	0
	48 230	31 395

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	25 136
	105 136	105 136

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	95 200	95 200
Avskrivning fastighetsförbättringar	97 060	97 060
Avskrivning värmeanläggning	29 383	29 383
Avskrivning fönster	24 066	24 066
	245 709	245 709

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 611 348	23 130 035
Inköp	0	481 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 611 348	23 611 348

Ingående avskrivningar	-2 095 497	-1 849 788
Årets avskrivningar	-245 709	-245 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 341 206	-2 095 497
Utgående redovisat värde	21 270 142	21 515 851

Taxeringsvärden byggnader	23 640 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	24 200 000	22 000 000
	47 840 000	42 600 000
Bokfört värde byggnader	21 270 142	21 515 851
Bokfört värde mark	9 520 000	9 520 000
	30 790 142	31 035 851

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	20 273	18 364
Förutbetald kabel-TV	7 117	6 965
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 375	10 496
Förutbetalt avtal snöskottning	5 625	1 875
Förutbetalt bredband	356	356
Uppulpen intäkt vattenskada	89 000	0
Uppulpen intäkt vattenskada Trygg Hansa	417 869	0
Förutbetald kostnad hemsida	991	0
	550 606	38 056

S

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Balkong fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 955	53 858 135	23 430	-30 943 214	-204 849
Reservering balkongfond			16 590		
Disposition av föregående års resultat:				-204 849	204 849
Årets resultat					-202 770
Belopp vid årets utgång	137 955	53 858 135	40 020	-31 148 063	-202 770

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	4,57%	2014-06-01	1 822 739	1 822 739
Stadshypotek	4,83%	2019-01-30	818 888	842 120
Stadshypotek	4,57%	2014-06-01	1 073 800	1 073 800
Stadshypotek	2,17%	Rörligt	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	4,57%	2014-06-01	500 000	500 000
Stadshypotek	2,38%	Rörligt	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2,18%	Rörligt	674 000	674 000
Stadshypotek	2,19%	Rörligt	500 000	500 000
Avgår kortfristig del			-23 232	-23 232
			8 366 195	8 389 427

LS

Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna kostnader städ	0	2 750
Upplupen kostnad vatten	0	3 600
Upplupna räntekostnader	37 790	38 711
Upplupen kostnad revisor	14 500	0
Upplupen kostnad värme	8 788	0
Upplupen kostnad el	7 306	0
Upplupen kostnad grovsopor	3 477	0
	71 861	45 061

Stockholm den

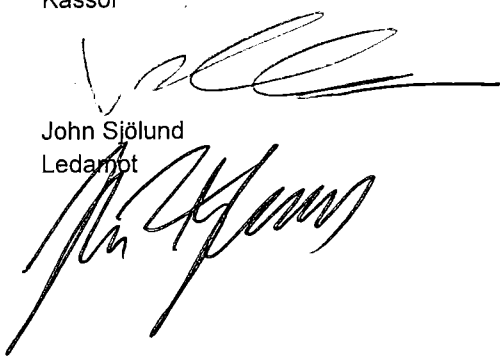
16 16

2014


Jenny Stenqvist
Ordförande

Svante Horn
Kassör


Jennifer Olsson
Sekreterare


John Sjölund
Ledamot


Jens Lövgren
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

17 16

2014


Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf David Bagare
Org.nr. 769609-0716

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf David Bagare 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf David Bagare 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 revisions sed 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 17 juni 2014



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor