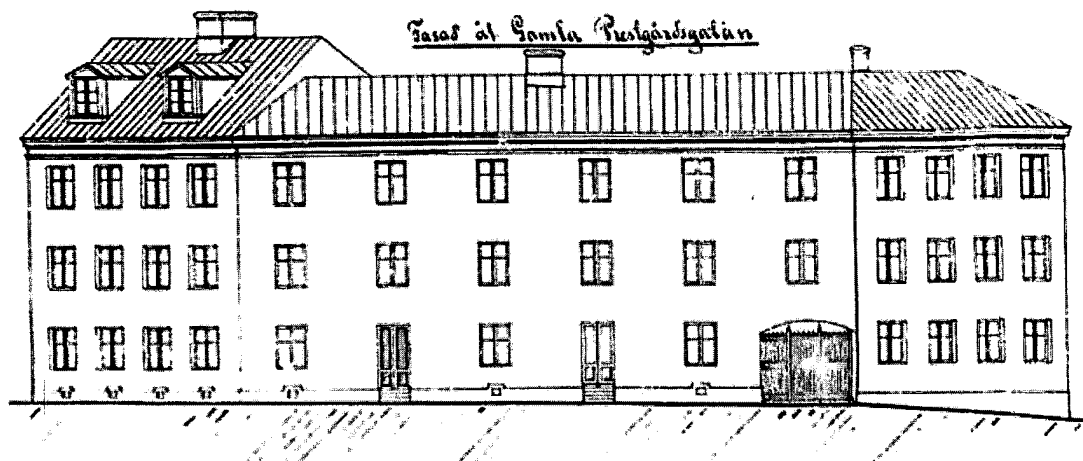


Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Smälänningen

Org.nr 716416-4860



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Maria Prästgårdsgata 2A, 118 52 STOCKHOLM
styrelsen@brfsmalanningen.se
www.brfsmalanningen.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Brf Smälänningen äger och förvaltar fastigheten Småland 8, vars taxeringsvärde 2013 uppgick till 49 200 000, varav markvärdet utgjorde 27 000 000.

Föreningens fastighet, består av sex stycken flerbostadshus på adress Fredmansgatan 7/9 A samt Maria prästgårdsgata 2 B/4. Fastigheterna byggdes i olika omgångar under 1850-talets mitt och har värdeår 1929.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2381 kvm,

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

- 1 rum, 27 st
- 2 rum, 20 st
- 3 rum, 5 st
- 4 rum, 1 st
- 6 rum, 1 st

Utav dessa totalt 54 lägenheter är 3 st lägenheter hyresrätter.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Försäkring till fullvärde är tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat 2010 och sträcker sig 9 år. Planen uppdateras fortlöpande och uppdaterades under 2014.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering	2012- 2013
Ommålning tak.	2012

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Delagott.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1982-10-04.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 61 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 65. Under året har 6 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 3 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

19

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Gabriel	ledamot
Karin Nordström	ledamot
Ebba Persson	ledamot
Per Irvall	ledamot
Marcus von Euler	ledamot
Teijo Niemistö	suppleant

Till **revisor** har Per Engzell valts.

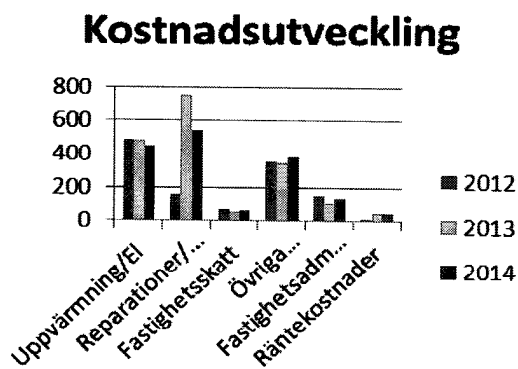
Valberedningen består av Mårten Tolander och Richard Lewison.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är - 420 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på - 611 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre reparationskostnader gentemot tidigare år. Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil.



Årsavgifterna höjdes den 2014-07-01 med 5%.

Föreningens enskilt största kostnadspost är kostnaden för reparationsarbeten i fastigheten och den har under år 2014 minskat.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Takstegar m.m.	80
Gårds- och entrédörrar	150

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1.839 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,2% av fastighetens byggnadskostnad. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ommålning fönster/portar	2015	170

Flerårsöversikt

	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 231	1 298	1 355
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-114	-611	-385
Soliditet, %	86,04	85,90	84,59
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	479	508	546
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	908	908	1044
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	2031	2031	2031
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,56	2,50	2,52
Fastighetens belåningsgrad, % *	13	13	13

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 933 075
Årets resultat	-420 665
	<hr/>
	-4 353 740
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	35 000
I ny räkning överföres	-4 388 740
	<hr/>
	-4 353 740

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 355 238	1 298 991
Övriga rörelseintäkter	2	32 554	30 814
		<u>1 387 792</u>	<u>1 329 805</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 436 855	-1 643 230
Övriga externa kostnader	4	-147 026	-116 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 498	-126 827
		<u>-1 754 379</u>	<u>-1 886 148</u>
Rörelseresultat		-366 587	-556 343
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		154	2 438
Räntekostnader		-54 232	-58 028
		<u>-54 078</u>	<u>-55 590</u>
Resultat efter finansiella poster		-420 665	-611 933
Årets resultat		-420 665	-611 933

1

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 999 981	16 164 436
Inventarier	6	6 044	12 087
		<u>16 006 025</u>	<u>16 176 523</u>
Summa anläggningstillgångar		16 006 025	16 176 523
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		5 501	5 188
Aktuell skattefordran		3 736	4 114
Övriga fordringar		42 612	67 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	67 402	75 900
		<u>119 251</u>	<u>152 820</u>
Kassa och bank		34 581	67 401
Summa omsättningstillgångar		153 832	220 221
SUMMA TILLGÅNGAR		16 159 857	16 396 744



BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 984 369	4 473 576
Upplåtelseavgifter		0	13 510 793
Fond för yttre underhåll		35 000	175 000
		<u>18 019 369</u>	<u>18 159 369</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 933 075	-3 461 142
Årets resultat		-420 665	-611 933
		<u>-4 353 740</u>	<u>-4 073 075</u>
Summa eget kapital		<u>13 665 629</u>	<u>14 086 294</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		2 300 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>2 300 000</u>	<u>2 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	105 121
Övriga skulder		0	33 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	194 228	171 794
Summa kortfristiga skulder		<u>194 228</u>	<u>310 450</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 159 857	16 396 744
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		6 055 000	6 055 000
		<u>6 055 000</u>	<u>6 055 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-366 587	-556 343
Avskrivningar	170 498	126 827
Erhållen ränta mm	154	2 438
Erlagd ränta	-54 232	-58 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-250 167	-485 106
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-313	-5 188
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	33 504	-55 711
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-105 121	-47 768
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-10 723	-25 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-332 820	-618 865
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-865 576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-865 576
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300 000	0
Förändring av likvida medel	-32 820	-1 484 441
Likvida medel vid årets början	67 401	1 551 842
Likvida medel vid årets slut	34 581	67 401

4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Inventarier	20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Finansiella instrument

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden betalas ut enligt beslut av föregående årsstämma



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Arsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Hysesintäkter bostäder	180 888	180 883
	Årsavgifter bostäder	1 174 026	1 118 106
	Övriga intäkter	325	2
		<u>1 355 239</u>	<u>1 298 991</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Udelning Brandkontoret	32 554	30 814
		<u>32 554</u>	<u>30 814</u>
Not 3	Driftskostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel inkl snöröjning	44 509	45 912
	Städning	55 640	54 564
	Reparationer och underhåll	531 999	741 864
	Fastighetsel	31 606	34 264
	Fjärrvärme	414 604	448 963
	Vatten och avlopp	51 588	43 157
	Sophämtning	24 531	33 362
	Självrisk	88 800	44 500
	Kabel-TV	13 920	13 912
	Bredband	64 800	64 800
	Övriga driftskonader	10 441	15 748
	Försäkring	37 214	36 844
	Fastighetsskatt	67 203	65 340
		<u>1 436 855</u>	<u>1 643 230</u>
Not 4	Fastighetsadministration	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	55 364	55 635
	Revisionsarvode	16 250	16 750
	Konsultarvoden	34 108	8 766
	IT-tjänster	458	378
	Bankkostnader	1 870	1 904
	Styrelsearvoden	3 995	4 995
	Sociala avgifter	1 256	-39
	Serviceavgifter till brf organisationer	4 950	5 008
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	28 774	22 694
		<u>147 025</u>	<u>116 091</u>

K

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 500 786	16 635 210
Årets anskaffningar	0	865 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 500 786	17 500 786
Ingående avskrivningar	-1 336 350	-1 223 904
Årets avskrivningar	-164 455	-112 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 500 805	-1 336 350
Utgående redovisat värde	15 999 981	16 164 436
Redovisat värde byggnader	1 968 857	3 469 662
Redovisat värde fastighetsförbättringar	12 110 224	10 773 874
Redovisat värde mark	1 920 900	1 920 900
	15 999 981	16 164 436
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	49 200 000 22 200 000	49 200 000 22 200 000

Not 6 Inventarier	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	197 481	197 481
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 481	197 481
Ingående avskrivningar	-185 394	-171 013
Årets avskrivningar	-6 043	-14 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-191 437	-185 394
Utgående redovisat värde	6 044	12 087

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbet försäkringspremier	38 944	37 214
Ekonomisk förvaltning	0	13 841
Bredband	16 200	16 200
Teknisk förvaltning	8 375	8 375
Övriga förutbetalda kostnader	3 883	270
	67 402	75 900

Not 8 Eget kapital	Upplåtelse- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	4 473 576	13 510 793	175 000	3 461 142	-611 933
Disp. av fg. års resultat beslut av föreningsstämma.	0	0	-140 000	471 933	611 933
Årets förlust	0	0	0	0	0
Belopp vid årets utgång	4 473 576	13 510 793	35 000	3 933 075	-420 665

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	2 500	0
	Amortering efter 5 år	2 297 500	2 000 000
		<u>2 300 000</u>	<u>2 000 000</u>

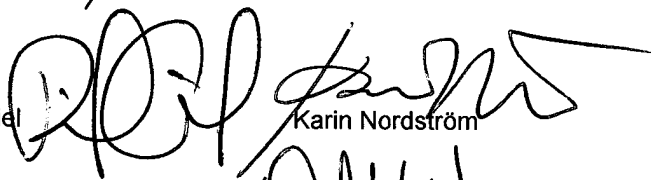
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2014-12-31
Nordea	2016-08-17	1,60	ingen	1 000 000
Nordea	2015-11-17	1,44	ingen	1 000 000
Nordea	2019-05-15	1,76	ingen	300 000
			0	2 300 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	83 051	69 804
	Upplupna räntor	2 627	3 637
	Upplupna styrelse- och rev.arvoden inkl soc avg	25 064	25 064
	Upplupen kostnad fjärrvärme o el	70 851	67 166
	Övriga upplupna kostnader	12 635	6 123
		<u>194 228</u>	<u>171 794</u>

Stockholm


20/5-15

Daniel Gabriel



Karin Nordström

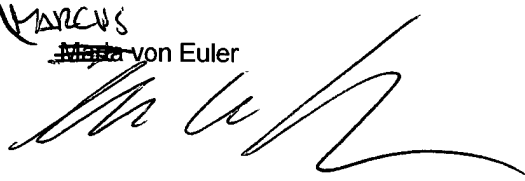
Per Irvall



Edda Persson



Maria von Euler



Min revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2015.

Per Engzell

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Småläningen, org.nr 716416-4860

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Småläningen för år 2014.

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 2014-12-31 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2015



Per Engzell
Auktoriserad revisor