

Årsredovisning
för
Brf Smålänningen

716416-4860

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Smälänningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamhet

Brf Smälänningen äger och förvaltar fastigheten Småland 8, vars taxeringsvärde 2012 uppgick till 44.400.000 varav markvärdet utgjorde 26.000.000.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning från årsstämman 2012-05-30.

Claes Björklund	Ordförande
Ádin Hjertberg	Kassör
Tobias Grönberg	Sekreterare
Carl Wersäll	Ledamot
Dick Smith	Ledamot

Emilia Österberg	Suppleant
Krister Andersson	Suppleant
Linnea Malmberg	Suppleant

Richard Lewinsson	Valberedning (sammanställande)
Thomasine Myrbäck	Valberedning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sammanträden 14 gånger utöver årsstämman 2012.

Ordinarie årsstämma hölls 2012-05-30.

Historik

Husen runt gården är byggda i olika omgångar under mitten av 1800-talet. Maria Prästgårdsgata 4 och tvättstugehuset är de äldsta, byggda 1859. På den tiden var tvättstugan förmodligen stall eller vagnsbod. 1860 byggdes Fredmansgatan 9A och under de två följande åren Fredmansgatan 7. 1863 tillkom Fredmansgatan 7A och 1864 länkades längan vid Fredmansgatan ihop genom att Fredmansgatan 9 byggdes. Slutligen blev gården helt runtbyggd då Maria Prästgårdsgata 2A och 2B uppfördes under åren 1876-78. Troligen ingår också byggnader från 1700-talet i de nuvarande husens stomme.

Brf Smälänningen bildades 1983 på initiativ av medlemmarna som förvärvade fastigheten Småland 8 som omfattar Fredmansgatan 7-9 och Maria Prästgårdsgata 2-4 med en egen innergård.

B

Medlemmar

Under året har 6 stycken lägenheter bytt ägare.

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 som av föreningen upplåtes till uthyrning.

Fastigheten

Puts har fallit ner från takfoten och ner på gården och renovering av fasaderna har genomförts för att åtgärda de skador som fanns. Dessa arbeten gjordes under våren 2012 och avslutades i början av juni 2012.

Under våren och sommaren 2012 målades taken om och på de ställen där det fanns behov målades ett extra lager fuktspärr. Arbetet besiktigades av auktoriserad besiktningsman.

Sommaren 2011 rapporterade två lägenheter på Fredmansgatan 7 problem med fukt. De undersökningar som gjordes i anledning av detta visar att fastigheten har fukt i fasaden hela vägen från Maria Prästgårdsgata 2 och ner mot Fredmansgatan. Det är också fuktigt i källaren på Maria Prästgårdsgata.

Fastigheten dränerades därför om under vintern 2012/2013. Därefter måste de fuktskadade lägenheterna åtgärdas. Styrelsen har tagit kontakt med flera företag som tänkbara entreprenörer. I underlaget anges att arbetena skall vara avslutade och kunna besiktigas i juli månad 2013.

Under hösten har styrelsen ägnat mycket tid åt att upphandla ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötare. Från 1 januari 2013 kommer den ekonomiska förvaltningen skötas av Deloitte och från 6 mars 2013 sköts teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel av Delagott.

Ekonomi

Föreningen tog under året 2 000 000 kr i nya lån för att bekosta dels de skador som uppstått på grund av att fastigheten varit dåligt dränerad samt förebygga framtida problem av samma art.

Föreningen har sedan 1 juli 2012 haft lägre kostnader för internetuppkoppling än tidigare då ett nytecknat billigare avtal började gälla.

Nuvarande intäkter täcker inte helt de rörliga kostnaderna. Styrelsen tvingas under varje nytt år att ompröva avgifterna.



Nyckeltal i kronor

Baserat på ytor 2012-12-31

Totalyta: 2 381 kvm (bostadsrättsyta + hyresrättsyta)

Bostadsrättsyta: 2 228 kvm.

Flerårsöversikt (4år)	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta per 2012-12-31	490	459	431	403
Lån/ kvm bostadsrättsyta	898	0	448	421
Elkostnad/ kvm totalyta	15	16	15	14
Värmekostnad/ kvm totalyta	187	174	187	161
Vattenkostnad/ kvm totalyta	21	19	17	19
Internet/ bredband lgh/ år	1 610	2 009	2 001	2 001

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 311 151
årets förlust	-114 993
	-3 426 144

behandlas så att	
avsättes fond för yttre underhåll	-35 000
i ny räkning överföres	-3 391 144
	-3 426 144

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

✓

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Avgifter		1 055 457	990 644
Hysesintäkter		176 100	170 764
Övriga rörelseintäkter		3 061	3 600
		1 234 618	1 165 008
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-998 928	-948 378
Övriga externa kostnader	2, 3	-156 867	-178 593
Styrelsearvoden	4	-77 435	-76 650
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-130 707	-130 707
		-1 363 937	-1 334 328
Rörelseresultat		-129 319	-169 320
Resultat från finansiella poster			
Övriga intäkter och liknande resultatposter		29 820	21 122
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	15 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 550	-19 383
Resultat efter finansiella poster		-114 993	-151 722
Resultat före skatt		-114 993	-151 722
Årets resultat		-114 993	-151 722

13

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 411 306	14 255 844
Inventarier, verktyg och installationer	9	26 468	45 300
		15 437 774	14 301 144
Summa anläggningstillgångar		15 437 774	14 301 144
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	22 719	0
Skattefordringar	10	16 158	9 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	53 044	61 269
		91 921	71 057
<i>Kassa och bank</i>		1 551 840	628 346
Summa omsättningstillgångar		1 643 761	699 403
SUMMA TILLGÅNGAR		17 081 535	15 000 547

17

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 473 576	4 473 576
Upplåtelseavgifter		13 510 793	13 510 793
Fond för yttre underhåll	13	140 000	105 000
		18 124 369	18 089 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 311 151	-3 124 429
Årets resultat		-114 993	-151 722
		-3 426 144	-3 276 151
Summa eget kapital		14 698 225	14 813 218
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	6	2 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152 889	2 613
Aktuella skatteskulder		4 256	854
Övriga skulder		1 608	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 557	183 862
Summa kortfristiga skulder		383 310	187 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 081 535	15 000 547
Ställda säkerheter			
	14		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 055 000	6 055 000
		6 055 000	6 055 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 20%

19

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2012	2011
Elektricitet	35 603	37 188
Städning trapphus m.m	52 300	55 541
Fastighetskötsel	20 850	47 633
Fjärrvärme	444 923	413 256
Vatten och avlopp	51 121	45 607
Renhållning grov/källsortering	39 105	35 950
Fastighetsskatt	73 710	70 308
Tv-avgifter Com Hem	13 839	13 590
Försäkringspremier	34 300	32 175
Arvode Sthlm Fast.ägarförening	17 383	17 180
Föreningsavg, avdragsgilla	4 971	5 382
Reparation och underhåll	132 882	159 561
Takskottning	25 138	0
Blommor	5 586	8 182
Tillsynsavgifter Miljöförvaltn	8 075	6 825
Övriga fastighetskostnader	39 142	0
	998 928	948 378

Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2012	2011
Revisionsuppdrag	17 220	20 924
	17 220	20 924

Not 3 Övriga externa kostnader

	2012	2011
Bokföring	22 500	22 500
Bokslutsarbete mm	6 906	10 813
Internet	86 940	108 105
Övriga kostnader	23 301	16 251
	139 647	157 669

17

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2012	2011
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	54 600	52 100
Sociala kostnader	17 155	16 370
Övriga kostnader	5 680	8 180
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	77 435	76 650

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	20 %
---	------

Not 6 Checkräkningskredit

Förfaller senare än 1 år och tidigare än 5 år efter balansdagen

	2012	2011
Lån	2 000 000	0

Not 7 Övriga fordringar

	2012	2011
Övriga kortfristiga fordringar handkassa	4 000	0
Fordringar hos leverantörer	8 719	0
övriga kortfristiga fordringar	10 000	0
	22 719	0

19

Not 8 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 367 873	15 144 785
Årets fastighetsförbättringar	1 267 337	223 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 635 210	15 367 873
Ingående avskrivningar	-1 112 029	-1 000 154
Årets avskrivningar	-111 875	-111 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 223 904	-1 112 029
Utgående redovisat värde	15 411 306	14 255 844

Varav mark 1 920 900.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 481	167 265
Utemöbler		0
Årets anskaffningar		30 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 481	197 481
Ingående avskrivningar	-152 181	-133 349
Årets avskrivningar	-18 832	-18 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-171 013	-152 181
Utgående redovisat värde	26 468	45 300

Not 10 Skattefordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	16 158	9 788
	16 158	9 788

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Övriga interimfordringar	53 044	26 969
Övriga interimsskulder	-192 726	-153 305
	-139 682	-126 336

19

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	4 473 576	13 510 793	105 000	-3 276 151
Avsättning fond yttre underhåll			35 000	-35 000
Årets resultat				-114 993
Belopp vid årets utgång	4 473 576	13 510 793	140 000	-3 426 144

Not 13 Avsättningar

	2012-12-31	2011-12-31
Avsättning yttre fond ib	105 000	70 000
Årets avsättning	35 000	35 000
	140 000	105 000

Not 14 Ställda säkerheter

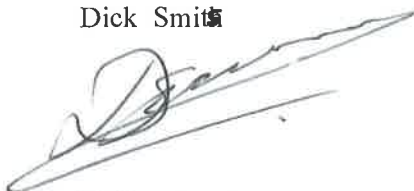
Fastighetsinteckningar i Småland 8 utgör säkerhet för banklån samt checkkredit.

Stockholm den 11 april 2013



Claes Björklund

Dick Smith



Ådin Hjertberg

Tobias Grönberg



Carl Wersäll

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *26 april 2013*



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smälänningen för år 2012.

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 2012-12-31 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 2012.

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

Stockholm den 26 april 2013



Per Engzell
Auktoriserad revisor