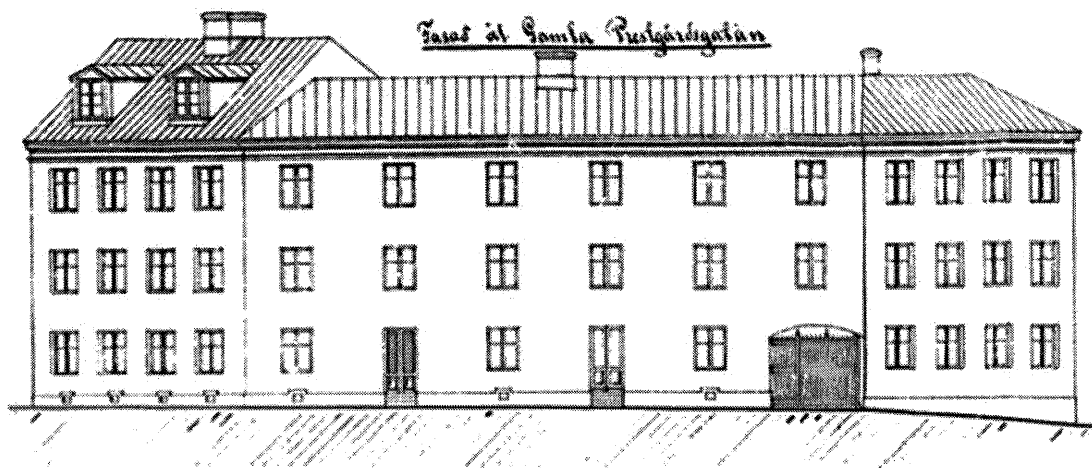


Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Smälänningen

Org.nr 716416-4860



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

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.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

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 byggdes Fredmansgatan 7. 1863 tillkom Fredmansgatan 7A och 1864 länkades längan vid Fredmansgatan ihop genom att Fredmansgatan 9 byggdes. Slutligen blev gården helt kringbyggd då Maria Prästgårdsgata 2A och 2B uppfördes under åren 1876-1878. 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.

Lägenheter och lokaler

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 9 år. Planen uppdateras fortlöpande. Exempel på genomförda underhållsarbeten listas nedan.

Genomförd åtgärd	År
Dränering	2012-2013
Takmålning	2012

Under den närmaste tiden ska alla portar mot gården renoveras. Taket ska kompletteras med takstegar och snörasskydd där det saknas.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Gårds- och entrédörrar	2014	150
Takstegar mm.	2014	80

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Delagott om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

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

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar. Under året har 3 överlåtelser skett.

Föreningen hade vid årets slut 3 bostadshyresgäster.

För närvarande debiteras ingen överlåtelse- eller pantsättningsavgift.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

Krister Andersson	ledamot/Ordf.
Tobias Grönberg	ledamot/Sekr.
Karin Nordström	ledamot/Kassör
Carl Wersäll	ledamot
Emilia Österberg	ledamot
Teijo Niemistö	suppleant
Fernando Porta	suppleant

Vid extrastämman den 6 mars 2014 valdes följande ledamöter

Carl Wersäll	ledamot/Ordf.
Karin Nordström	ledamot/Kassör
Ebba Persson	ledamot
Per Irvall	ledamot
Maria von Euler	ledamot
Teijo Niemistö	suppleant
Fernando Porta	suppleant

Revisor

Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Richard Lewinson
Thomasine Myrbäck

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 13 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Dräneringsarbetena som påbörjades 2012 har avslutats under året. I samband med detta har lägenhet nr 55 sanerats och återställt.

Två vattensador har uppstått och åtgärdats i lägenhet nr 50.

Under året har Deloitte tagit över föreningens ekonomiska förvaltning och Delagott sköter numera teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

På grund av utlandsarbete, avhopp mm har styrelsen varit långt ifrån fulltalig under större delen av året. Vissa renoverings- och

underhållsarbeten har därför skjutits på framtiden.

Framtida utveckling

Under 2014 ska dörrarna mot gården och entréportarna renoveras.

På grund av bristande taksäkerhet och problem med snöskottning planeras nya takstegar,nockräcken och snörasskydd på de ställen där det saknas.

Den putsskada som åtgärdades våren 2012 har åter uppstått, vilket beror på underliggande problem med taket som ska åtgärdas under 2014.

Föreningens ekonomi

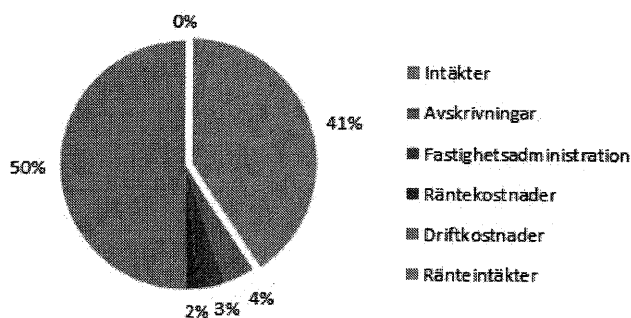
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Delagott: Teknisk förvaltning/
fastighetsskötsel
Boax Service: Takskottning

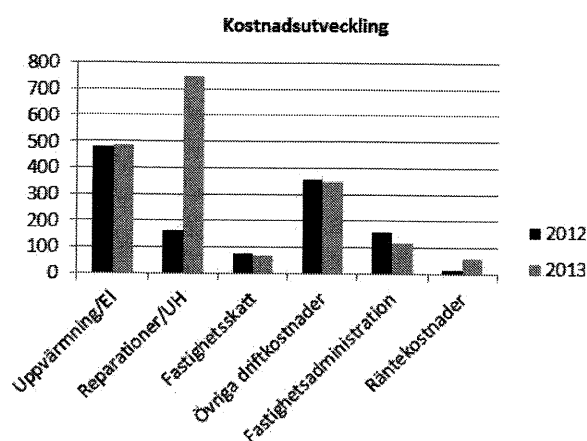
Föreningens resultat för år 2013 är -612 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på -115 Kkr. Det ökade intäkterna har ätit upp av de högre driftskostnaderna, däremot har administrationskostnaderna sjunkit under året.

Resultatfördelning



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år. Undantaget är reparationskostnaderna som ökat markant främst p g a reparation av fuktskadad lägenhet.

M



Föreningens enskilt största kostnadspost är i år reparationskostnaden följ av värmekostnaden

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Årsavgifterna höjdes den 1 juli 2013 med 5 %.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	403	431	459	490	508
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	421	448	0	898	908
Elkostnad per per kvm bostadsrättsyta, kr	14	15	16	15	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	187	174	187	194
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	17	19	21	19
Internet/bredband per lägenhet, kr	2001	2001	2009	1610	1200
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	2031	2031	2031	2031	2031
Genomsnittlig skuldränta, % *					2,5

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 461 142
Årets resultat	-611 933
	-4 073 075
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	35 000
Ur yttre fond upplösa	-175 000
I ny räkning överföres	-3 933 075
	-4 073 075

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

A

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

A

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 298 991	1 231 556
Övriga rörelseintäkter	2	30 814	32 881
		<u>1 329 805</u>	<u>1 264 437</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 541 046	-954 678
Fastighetsförsäkring		-36 844	-34 300
Fastighetsavgift		-65 340	-73 710
Fastighetsadministration	4	-116 091	-170 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 827	-130 707
		<u>-1 886 148</u>	<u>-1 363 936</u>
Rörelseresultat		-556 343	-99 499
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 438	56
Räntekostnader		-58 028	-15 550
		<u>-55 590</u>	<u>-15 494</u>
Resultat efter finansiella poster		-611 933	-114 993
Årets resultat		-611 933	-114 993

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 164 436	15 411 306
Inventarier	6	12 087	26 468
		<hr/>	<hr/>
		16 176 523	15 437 774
Summa anläggningstillgångar		16 176 523	15 437 774
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		5 188	0
Aktuell skattefordran		4 114	0
Övriga fordringar		67 618	38 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	75 900	53 044
		<hr/>	<hr/>
		152 820	91 921
Kassa och bank		67 401	1 551 842
Summa omsättningstillgångar		220 221	1 643 763
SUMMA TILLGÅNGAR		16 396 744	17 081 537



BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	4 473 576	4 473 576
Upplåtelseavgifter	13 510 793	13 510 793
Yttre fond	175 000	140 000
	<hr/> 18 159 369	<hr/> 18 124 369
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 461 142	-3 311 149
Årets resultat	-611 933	-114 993
	<hr/> -4 073 075	<hr/> -3 426 142
Summa eget kapital	<hr/> 14 086 294	<hr/> 14 698 227
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder	<hr/> 2 000 000	<hr/> 2 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	105 121	152 889
Aktuell skatteskuld	0	4 256
Övriga skulder	33 535	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 794	226 165
Summa kortfristiga skulder	<hr/> 310 450	<hr/> 383 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 396 744	17 081 537
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter		
Fastighetsinteckningar	6 055 000	6 055 000
	<hr/> 6 055 000	<hr/> 6 055 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-556 343	-99 499
Avskrivningar	126 827	130 707
Erhållen ränta mm	2 438	56
Erlagd ränta	-58 028	-15 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-485 106	15 714
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 188	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-55 711	-20 862
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-47 768	150 276
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-25 092	45 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-618 865	190 833
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-865 576	-1 267 337
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-865 576	-1 267 337
Förändring av likvida medel	-1 484 441	923 496
Likvida medel vid årets början	1 551 842	628 346
Likvida medel vid årets slut	67 401	1 551 842

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år dock har jämförelseåret omarbetats vid byte av ekonomisk förvaltare.

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	0 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Inventarier	20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1 210 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. Styrelsearvodet betalas ut enligt beslut av föregående årsstämma

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Hyresintäkter bostäder	180 883	176 100
	Årsavgifter bostäder	1 118 106	1 055 456
	Övriga intäkter	2	0
		<u>1 298 991</u>	<u>1 231 556</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Övr ersättn och intäkter	0	3 061
	Udelning Brandkontoret	30 814	29 820
		<u>30 814</u>	<u>32 881</u>
Not 3	Driftskostnader	2013	2012
	Fastighetskötsel inkl snöröjning	45 912	51 573
	Städning	54 564	52 301
	Reparationer och underhåll	741 864	161 262
	Fastighetsel	34 264	35 603
	Fjärrvärme	448 963	444 923
	Vatten och avlopp	43 157	51 121
	Sophämtning	33 362	39 105
	Självrisk	44 500	0
	Kabel-TV	13 912	13 839
	Bredband	64 800	86 940
	Övriga driftskonader	15 748	18 011
		<u>1 541 046</u>	<u>954 678</u>

A

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	55 635	29 032
	Revisionsarvode	16 750	17 220
	Konsultarvoden	8 766	375
	IT-tjänster	378	0
	Bankkostnader	1 904	1 548
	Styrelsearvoden	4 995	54 600
	Sociala avgifter	-39	17 155
	Skattefri bilersättning	0	1 497
	Serviceavgifter till brf organisationer	5 008	30 429
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	22 694	18 685
		<u>116 091</u>	<u>170 541</u>
Not 5	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 635 210	15 367 873
	Årets anskaffningar	865 576	1 267 337
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 500 786</u>	<u>16 635 210</u>
	Ingående avskrivningar	-1 223 904	-1 112 029
	Årets avskrivningar	-112 446	-111 875
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 336 350</u>	<u>-1 223 904</u>
	Utgående redovisat värde	16 164 436	15 411 306
	Redovisat värde byggnader	3 469 662	3 469 662
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	10 773 874	10 020 744
	Redovisat värde mark	1 920 900	1 920 900
		<u>16 164 436</u>	<u>15 411 306</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	49 200 000	44 400 000
	varav byggnader:	22 200 000	18 400 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Inventarier	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	197 481	197 481
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 481	197 481
Ingående avskrivningar	-171 013	-152 181
Årets avskrivningar	-14 381	-30 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 394	-171 013
Utgående redovisat värde	12 087	26 468

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbet försäkringspremier	37 214	36 844
Ekonomisk förvaltning	13 841	0
Bredband	16 200	16 200
Teknisk förvaltning	8 375	0
Övriga förutbetalda kostnader	270	0
	75 900	53 044

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Ansaml. förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 473 576	13 510 793	140 000	-3 311 149	-114 993
Disp. av fg. års resultat					
beslut av föreningsstämma.			35 000	-149 993	114 993
Årets förlust					-611 933
Belopp vid årets utgång	4 473 576	13 510 793	175 000	-3 461 142	-611 933

Not 9 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Amortering efter 5 år	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Nordea Hypotek		2,81		1 000 000
Nordea Hypotek	2014-11-19	2,85		1 000 000
Summa långfristiga skulder			0	2 000 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

10

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	69 804	14 676 0
	Upplupna räntor	3 637	0
	Upplupna styrelse- och rev.arvoden inkl soc avg	25 064	91 363
	Upplupen kostnad fjärrvärme o el	67 166	77 860
	Övriga upplupna kostnader	6 123	42 266
		<u>171 794</u>	<u>211 489</u> 226 165 /2

Stockholm 2014-05-13


Carl Wersäll



Karin Nordström


Per Irvall

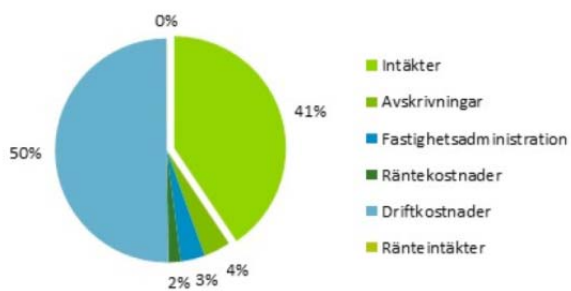

Ebba Persson


Maria von Euler

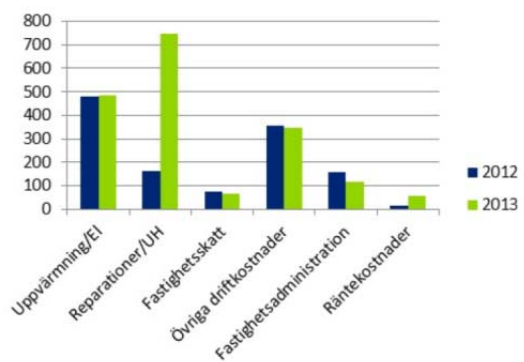
Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2014.


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Resultatfördelning



Kostnadsutveckling



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 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 2013-12-31 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 2013.

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 13 maj 2014



Per Engzell
Auktoriserad revisor