

Årsredovisning

för

Brf Fredsgatan 6A och B

769614-9769

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Fredsgatan 6A och B får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelse

Nuvarande styrelse tillträdde efter förra föreningsstämman som hölls den 2013-05-07. Styrelsen formerade sig internt och fick följande sammansättning:

Richard Härström	Ordförande
Ronnie Andersson	Vice ordförande tillika sekreterare
Tomas Wächtler	Kassör
Bill Berkler	Ledamot
Hannes Bahlenberg	Ledamot
Mikael Wing	Suppleant

Revisorer

Bo Svensson	Extern revisor	Sund Affärsbyrå AB
-------------	----------------	--------------------

Föreningsfrågor

Styrelsen har under tiden fram till föreningsstämman hållit tio protokollförda möten.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kassören 18 och byggår 1947, förvärvades 2008-02-29.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Fastighetens totala yta uppgår till 2 800 kvm, vilka fördelar sig på 1 760 kvm bostäder och 1 040 kvm lokaler

I fastigheten finns 30 st bostadslägenheter och 4 st lokaler. Inga garage eller parkeringsplatser. Per 2012-12-31 var 28 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen av de 30 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14 st	8 st	7 st	1 st

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Anglobe AB.

8

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under och efter räkenskapsåret

Under det gångna året har vi åter igen fokuserat på att nå en långsiktig stabil ekonomi. Mycket pekar åt rätt håll och som ni kan se nedan är det första gången föreningen når ett positivt resultat.

Vi har givetvis mycket att tacka det låga ränteläget som just nu råder. Samtliga lån är omförhandlade och vi har i dagsläget förhållandevis stora rörliga lån. Det har varit en avvägning under året att nå låga räntor men samtidigt inte riskera stora förändringar i våra räntekostnader.

Under kommande år kommer vi troligtvis se att en större del av våra lån binds upp på längre perioder för att möta den förändring i ekonomin som många menar är i antågande. Vi har också passat på att amortera på våra lån med 700.000kr.

Som många av er redan har noterat sker en ombyggnation av våra lokaler på entré-nivå. Det nuvarande caféet samt restaurangen tas över av en ny ägare som slår ihop verksamheterna till en större restauranglokal. De befintliga hyreskontrakten har slagits ihop till ett 5-årigt kontrakt utifrån befintlig hyresnivå + indexhöjningar.

Det har varit en lång förhandling men vi är nöjda med resultatet och är utifrån förutsättningarna överens om att detta är det bästa för föreningen. Med ett långvarigt kontrakt samt relativt stor deposition kan vi känna oss tryggare än tidigare vad gäller en säker hyresinkomst.

Styrelsearbetet har haft stor fokus på fastighetens tekniska skötsel under den gångna perioden. Arbetet med OVK (ventilation) samt brandskyddsåtgärder har avslutats och det har åter igen varit en stor kostnadsbärare.

Fokus har under den senaste tiden flyttats från ventilationen till våra öppna spisar. Det råder fortsatt eldningsförbud och vi vet att ni är många som vill börja använda dessa.

Det har konstaterats att kanalerna ser bra ut och att inga större läckor har hittats. Däremot är luftflödet i samtliga fyra rökkanaler tyvärr under rekommendationerna. I skrivande stund väntar vi på offert för att kunna ta beslut om vidare åtgärder.

Våra energikostnader är fortsatt höga och vi har jobbat med vår värmeanläggning för att sänka dessa. Energibesiktningen av huset är genomförd och ni hittar resultatet vid portarna.

För att ta tillvara på husets energispill har vi även tittat närmare på att installera en värmepump. Detta är en investering med långsiktig avkastning som vi i nuläget beslutade att avvakta med men som kan bli intressant framöver då ytterligare balans i ekonomin uppnås.

Ytterligare investeringar med långsiktig avkastning som undersökts är att koppla in huset på stadsnätet. Det är redan fördraget fram till fasaden från flera distributörer. Med en bra balans i ekonomin framöver kan vi besluta om att gå vidare, i det fallet med Sundbybergs stadsnät som visat sig mest lämpliga.

I höstas var det också dags för en uppfräschning av innergården. Denna har sedan många år vuxit igen men har nu fått ett nytt liv, bland annat med trall samt gräsmatta.

Sammantaget kan vi konstatera att vi går mot lite ljusare tider. Bolåneräntorna är historiskt låga och vi har säkrat upp våra lokalinkomster en längre tid framöver. För att stå bättre förberedda har vi också beslutat om en hyreshöjning på 2% från årsskiftet 2013/2014.

Det krävs dock fortfarande mycket jobb där vi måste fokusera, förutse och förhindra stora engångskostnader, samtidigt som vi allt mer vänder fokus mot de återkommande kostnaderna för att hålla dessa nere. Med en stabil ekonomi i föreningen kan vi också genomföra större investeringar i huset för att på sikt nå resultat.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 770 113
årets vinst	74 594
	-1 695 519

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll	54 063
i ny räkning överföres	-1 749 582
	-1 695 519

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

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



Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 469 858	2 381 071
		2 469 858	2 381 071
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-186 862	-170 056
Reparationer	3	-294 009	-375 596
Periodiskt underhåll	4	0	-29 841
Taxebundna kostnader	5	-849 838	-833 260
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-92 452	-109 081
Personalkostnader	7	-31 342	-31 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-232 954	-227 664
		-1 687 457	-1 777 291
Rörelseresultat		782 401	603 780
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	69 288	35 069
Räntekostnader		-777 095	-1 100 533
		-707 807	-1 065 464
Resultat efter finansiella poster		74 594	-461 684
Årets resultat		74 594	-461 684

B

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark		20 308 465	20 308 465
Byggnader	10	41 723 951	41 905 577
Fastighetsförbättringar	11	2 335 419	2 386 747
		64 367 835	64 600 789
Summa anläggningstillgångar		64 367 835	64 600 789
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		12 121	29 253
Övriga fordringar	12	11 446	315 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 393	15 390
		137 960	360 589
<i>Likvida medel</i>			
Medel på klientmedelskonto hos Arcada AB		1 197 990	1 778 215
Kassa och bank		131 641	131 641
		1 329 631	1 909 856
Summa omsättningstillgångar		1 467 591	2 270 445
SUMMA TILLGÅNGAR		65 835 426	66 871 234

6

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		36 717 094	36 717 094
Upplåtelseavgifter		2 483 013	2 483 013
Fond för yttre underhåll		269 338	224 670
		39 469 445	39 424 777
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 770 113	-1 263 761
Årets resultat		74 594	-461 684
		-1 695 519	-1 725 445
Summa eget kapital		37 773 926	37 699 332
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 300 000	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		261 639	180 159
Aktuella skatteskulder		232 095	260 923
Övriga skulder	15	58 234	459 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	121 213	121 470
Förutbetalda avgifter och hyror		88 319	150 127
Summa kortfristiga skulder		761 500	1 171 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 835 426	66 871 234
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		33 000 000	33 000 000
		33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för föreningen väsentlig fråga hämtas vägledning från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Föreningen tillämpar BFNAR 2001:3, Redovisning av materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod. Hänsyn har ej tagits till avdrag av eventuellt restvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter	1 226 859	1 203 408
Hyror bostäder	145 124	153 602
Hyror lokaler momspliktig	1 089 956	997 658
Övriga intäkter	370	13 392
Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av administrativ kostnad)	7 549	13 012
	2 469 858	2 381 072

B

Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetssköts.entreprenad	37 043	58 538
Fastighetsskötsel enligt beställning	19 301	10 059
Snöröjning	34 952	8 401
Städning, entreprenad	33 568	32 961
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll	19 033	45 704
Hissbesiktning	2 385	2 179
Serviceavtal	6 497	5 075
Kontroll -Tillsynsavgift	13 534	0
Störningsjour och larm	2 617	2 496
Förbrukningsmateriel fastighet	17 932	4 642
	186 862	170 055

Not 3 Reparationer

	2013	2012
Reparation ventilation	104 676	78 824
Reparation bostäder	0	10 828
Reparation hyreslägenheter	9 206	3 775
Reparation lokaler	151 449	710
Reparation portar och lås	1 793	3 227
Reparation VVS	20 847	17 377
Reparation elinstallationer	6 038	15 783
Reparation tvättstuga	0	4 117
Reparation hiss	0	5 605
Reparation fönster	0	2 518
Vattenskada	0	232 833
	294 009	375 597

Not 4 Periodiskt Underhåll

	2013	2012
Periodiskt underhåll stambyten	0	20 442
Periodiskt underhåll tak	0	9 399
	0	29 841

B

Not 5 Taxebundna kostnader

	2013	2012
Fastighetsel	94 974	101 873
Uppvärmning	382 126	389 029
Vattenkostnader	71 415	78 177
Sophämtning	23 582	23 332
Grovsopor	60 562	42 317
Försäkring	29 511	25 460
Självrisk	44 000	0
Kommunikation (TV, Tele, IT)	42 948	41 698
Fastighetsskatt	100 720	131 375
	849 838	833 261

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2013	2012
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	44 847	44 682
Övriga externa tjänster	10 756	34 296
Pant/överlåtelse (motsvaras av intäkt)	8 516	13 414
Revisionsarvoden (extern revisor)	12 923	12 923
Övriga förvaltningskostnader	5 409	3 766
Övriga externa tjänster	10 000	0
	92 451	109 081

Not 7 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	6 342	6 793
	31 342	31 793

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader skrivs av enligt en 75-årig avskrivningsplan med 3% annuitetsbas

Fastighetsförbättringar

1,33 %

2 %

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	7 391	35 069
Nedskrivning skuld	61 897	0
	69 288	35 069

Not 10 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 713 588	42 713 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 713 588	42 713 588
Ingående avskrivningar	-808 011	-631 675
Årets avskrivningar	-181 626	-176 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-989 637	-808 011
Utgående redovisat värde	41 723 951	41 905 577
Taxeringsvärden byggnader	19 562 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	16 480 000	12 379 000
	36 042 000	29 779 000

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 566 394	2 566 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 566 394	2 566 394
Ingående avskrivningar	-179 647	-128 319
Årets avskrivningar	-51 328	-51 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 975	-179 647
Utgående redovisat värde	2 335 419	2 386 747

Not 12 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Fordran likviderat bolag enligt slutredovisning likvidator	0	314 813
Övriga fordringar	11 446	1 133
	11 446	315 946

B

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 717 094	2 483 013	224 670	-1 263 761	-461 684
Disposition av föregående års resultat:			44 668	-506 352	461 684
Årets resultat					74 594
Belopp vid årets utgång	36 717 094	2 483 013	269 338	-1 770 113	74 594

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek AB	27 300 000	28 000 000
	27 300 000	28 000 000

Av lånen är 8 mkr bundet till 2017-12-01 med 3,03% ränta, 10 mkr 3-månaders till 2014-06-03 med 2,11% ränta, 4,3 mkr 3-månaders till 2014-06-03 med 2,11% och 5 mkr bundet till 2015-12-01 med 2,41%.

Not 15 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Hold in West AB avs tilläggsköpeskilling halv pantavg	0	376 710
Deposition	0	51 160
Övriga skulder	58 234	31 353
	58 234	459 223

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen räntekostnad	57 794	20 200
Upplupen elkostnad	2 186	9 722
Upplupen fjärrvärme	47 025	75 908
Övriga upplupna kostnader	6 207	7 640
Upplupen revisionskostnad	8 000	8 000
	121 212	121 470

8

Sundbyberg den 14 maj 2014

Tomas Jakubis Wächtler

Ronnie Andersson

Bill Berkler

Richard Härström

Hannes Bahlenberg

Min revisionsberättelse har lämnats . 17/5 2014.

Bo Svensson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fredsgatan 6 A och B

Org.nr 769614-9769

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Fredsgatan 6 A och B för räkenskapsåret 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 Fredsgatan 6 A och B för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Sundbyberg den 17 maj 2014

Bo Svensson
Revisor