

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Smedjan 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2001-05-07 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Smedjan 14	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2013.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

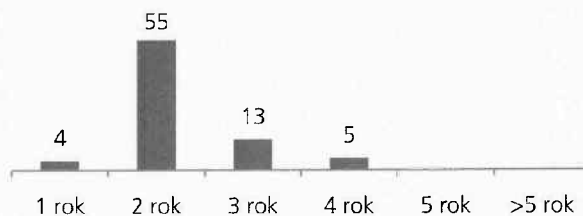
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 578 kvadratmeter, varav 5 578 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstuga	4 st tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp
Cykelförråd Barnvagnsförråd på gården	Tillgängligt för vagnar som ej går in i hiss, dubbelvagnar ffa, samt rullatorer.

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2012	Stamspolning genomförd i hela fastigheten av Solna Högtryck.
Installerat säkerhetsdörr till källare Västmannag. 101	2011	Västmannagatan 101. Källare
Nya Vindsfönster	2011	Västeråsg. 7 och Västmannag. 101
Anslutning av fastigheten till fibernät.	2010	Fastighetsnod installerad av Stokab.
Renovering av hyresrätt. Säkerhetsgenomgång	2010 2009 - 2010	Västmannagatan 101, BV. Byte av dörrar och lås till några källarlokalerna och portar.
Gårdsrenovering	2008	Widén trädvård & markservice
Nya tvättmaskiner	2006	2 st nya maskiner köptes 2006, samt 1 st 2011.
Spolning av stammar	2006	
Nya balkonger	2005 - 2008	Balcona
Trapphusrenovering	2004 - 2005	arkitekt Ylva Larsson
Omläggning av tak	2001	
Omputsning av fasad	1993	
Rörstambyte	1968 - 1974	
Elstambyte	1968 - 1974	
Nyinstallation hiss	1968	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av sopkaruseller	2013	Prel. enl. underhållsplan
Renovering av portar	2013	Prel. enl. underhållsplan
Hissrenovering	2013	Prel. enl. underhållsplan
Målning av fönster, balkongsmide och balkongdörrar	2015	Prel. enl. underhållsplan

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning.	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex, ingår i försäkringen från if.
Vård av trädgård	Utemiljö
Serviceavtal för hiss.	S:t Eriks Hiss.
Städ av gemensamhetsutrymmen.	Mercury Städ.
Avfallshantering.	Entreprenad via Trafikkontoret, Stockholm Stad.
Snöröjning Tak 2012, 2013	JTCM Byggekonsult

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 71 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Henrik Pihl	Ledamot
Tobias Johansson	Ledamot
Isabelle Ljungberg	Ledamot
Andrea Sandelin	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Sofia Borsiö	Ledamot
Anders Rinaldo	Ledamot

Catrin Börjesson	Suppleant
Ulla Bertling	Suppleant
Oscar Tiberg	Suppleant

### **Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Ulla Bertling, Lars Olsson, Sofia Borsiö, Anders Rinaldo, Andrea Sandelin, Catrin Börjesson och Henrik Pihl

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Kirsti Gustafsson	Ordinarie Extern	Dokumenthanterarna i Huddinge AB
Klas Wallenius	Ordinarie Intern	
Jan-Henrik Malmsjö	Suppleant Intern	

### **Valberedning**

Gustav Almqvist	
Jessica Sandor	Sammanställande

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-12.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Stampsoling genomförd juni 2012 av hela fastigheten

Inköp av ny torktumlare i tvättstuga

Vattenläcka Västeråsgatan 11

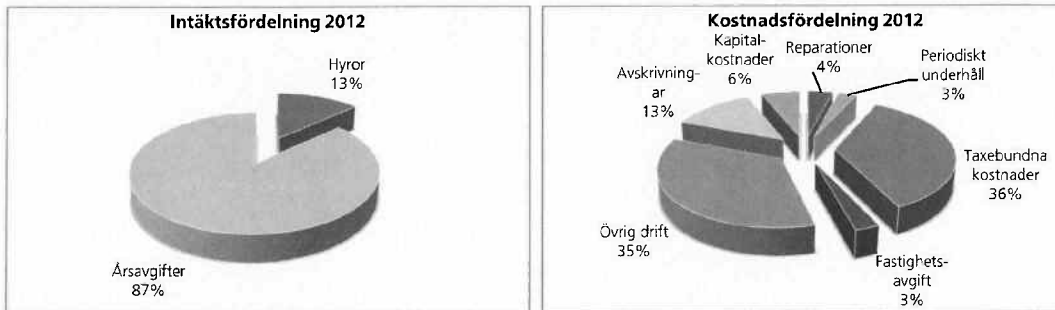
### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Föreningens ekonomi

Föreningen arbetar utifrån målet att resultatet före avskrivningar skall vara positivt. I år är emellertid resultatet exklusive avskrivningar och nyanskaffning ca -90 000 kr, vilket till stor del går att härleda till ökade fastighetskostnader samt ökade uppvärmningskostnader. Styrelsen kommer därför under året att se över möjligheterna att effektivisera uppvärmningen av fastigheten samt de tillhörande avtalen. Dessutom har styrelsen beslutat att byta ut befintlig sophantering, vilket kommer ge en uppskattad besparing på omkring 100 000-150 000 kr per år jämfört med dagens kostnad.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 578 kvm bostäder, varav 5 111 kvm är bostadsrättsyta och 467 kvm hyresrättsyta.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	544	558	558	559
Hyror/kvm hyresrättsyta	907	671	671	663
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 467	1 507	1 507	1 507
Elkostnad/kvm totalyta	16	18	19	19
Värmekostnad/kvm totalyta	163	134	128	138
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	15	15	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	41	42	25	39

Fördelning bostadsrättsyta och hyresyta är inte korrekt i tidigare års nyckeltal, korrigerig har gjorts under 2012.

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

årets resultat	-550 321
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-5 596 273
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-327 000
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-6 473 594</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktras	114 298
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 359 296</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 201 794	3 181 404
Övriga rörelseintäkter		13 304	161
		<b>3 215 097</b>	<b>3 181 565</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-205 694	-263 105
Reparationer		-150 933	-201 054
Periodiskt underhåll		-114 298	0
Taxebundna kostnader		-1 354 440	-1 240 561
Övriga driftskostnader		-651 171	-548 284
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-105 105	-100 254
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-347 890	-364 913
Personalkostnader		-118 950	-85 647
Avskrivningar		-492 506	-494 586
		<b>-3 540 988</b>	<b>-3 298 404</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-325 891</b>	<b>-116 839</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 313	8 061
Räntekostnader		-229 743	-234 546
		<b>-224 430</b>	<b>-226 485</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-550 321</b>	<b>-343 324</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	26 662
		<b>0</b>	<b>26 662</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-550 321</b>	<b>-316 662</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader Not 3	67 239 856	67 724 548
Maskiner och inventarier Not 4	52 740	28 000
	<b>67 292 596</b>	<b>67 752 549</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>67 292 596</b>	<b>67 752 549</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 573	0
Skattefordringar	2 717	7 568
Övriga fordringar	118 865	117 195
Förutbetalda kostnader Not 5	180 535	137 472
	<b>305 690</b>	<b>262 235</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	71 832	73 687
SBC klientmedel i SHB	2 038 846	1 791 591
	<b>2 110 679</b>	<b>1 865 278</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 416 369</b>	<b>2 127 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>69 708 965</b>	<b>69 880 061</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		56 307 878	56 307 878
Upplåtelseavgifter		9 964 799	9 964 799
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 422 430	1 095 430
		<b>67 695 107</b>	<b>67 368 107</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-5 923 274	-5 279 612
Årets resultat		-550 321	-316 662
		<b>-6 473 594</b>	<b>-5 596 274</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>61 221 513</b>	<b>61 771 833</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 500 000	7 500 000
		<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		443 652	122 993
Upplupna kostnader	Not 9	312 680	221 111
Förutbetalda avgifter och hyror		231 120	264 124
		<b>987 452</b>	<b>608 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>69 708 965</b>	<b>69 880 061</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	20 000 000	20 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	5,0%	5,0%
Markanläggning	5,0%	5,0%
Maskiner	10,0%	10,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 778 428	2 778 516
Hysesintäkter	423 366	402 888
	<b>3 201 794</b>	<b>3 181 404</b>

**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel enligt beställning	52 766	35 406
Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 594	31 802
Fastighetsskötsel gård beställning	2 375	0
Snöröjning/sandning	12 719	94 979
Städning entreprenad	77 651	76 455
Hissbesiktning	5 400	5 138
Gemensamma utrymmen	0	4 059
Gård	0	2 636
Serviceavtal	7 560	7 560
Förbrukningsmateriel	10 941	5 070
Brandskydd	3 688	0
	<b>205 694</b>	<b>263 105</b>

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	0	8 520
Tvättstuga	14 063	29 876
Källare	13 750	0
Lås	8 557	8 971
VVS	37 477	24 077
Ventilation	4 839	0
Elinstallationer	1 943	0
Hiss	11 044	56 429
Tak	20 520	7 779
Fönster	0	17 812
Vattenskada	38 740	47 590
	<b>150 933</b>	<b>201 054</b>



<b>Not 2, fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	98 000	0
Fönster	16 298	0
	<b>114 298</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	91 044	100 975
Värme	907 564	748 638
Vatten	97 858	84 598
Sophämtning/renhållning	247 836	297 020
Grovsopor	10 138	9 330
	<b>1 354 440</b>	<b>1 240 561</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	94 271	78 859
Självrisk	87 000	0
Tomträttsavgäld	450 000	450 000
Kabel-TV	19 900	19 425
	<b>651 171</b>	<b>548 284</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>105 105</b>	<b>100 254</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	1 613	1 613
Juridiska åtgärder	0	31 031
Inkassering avgift/hyra	0	300
Revisionsarvode extern revisor	9 984	7 265
Föreningskostnader	9 731	3 214
Styrelseomkostnader	9 249	5 096
Förvaltningsarvode	239 587	232 090
Förvaltningsarvoden övriga	25 469	57 606
Administration	15 934	15 567
Konsultarvode	30 163	0
Föreningsavgifter	0	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 160	6 160
	<b>347 890</b>	<b>364 913</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	91 779	64 200
Sociala kostnader	27 171	21 447
	<b>118 950</b>	<b>85 647</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	347 198	350 091
Förbättringar	69 852	69 852
Markanläggning	67 642	67 642
Maskiner	7 814	7 000
	<b>492 506</b>	<b>494 586</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 540 988</b>	<b>3 298 404</b>

<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	74 542 160	74 542 160
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>74 542 160</b>	<b>74 542 160</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-6 817 612	-6 330 026
Årets avskrivningar enligt plan	-484 692	-487 586
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 302 304</b>	<b>-6 817 612</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>67 239 856</b>	<b>67 724 548</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
	<b>109 000 000</b>	<b>109 000 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	109 000 000	109 000 000
	<b>109 000 000</b>	<b>109 000 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	104 088	104 088
Nyanskaffningar	32 554	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 642</b>	<b>104 088</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-76 088	-69 088
Årets avskrivningar enligt plan	-7 814	-7 000
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-83 902</b>	<b>-76 088</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>52 740</b>	<b>28 000</b>

<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	24 758	19 997
Kabel-TV	4 992	4 975
Tomträttsavgäld	138 225	112 500
Snöröjning	5 125	0
Serviceavtal	7 435	0
	<b>180 535</b>	<b>137 472</b>

