

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smedjan 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

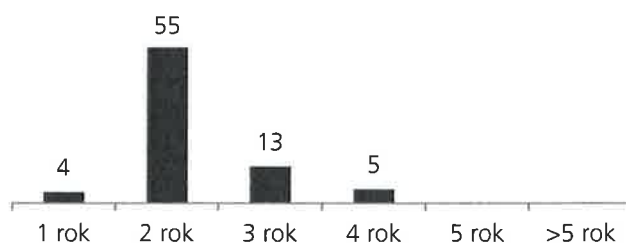
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 578 m², varav 5 578 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	4 st tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp
Cykelförråd Rullatorförråd	Tillgängligt för rullatorer.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny sophantering	2013	Två sopkaruseller utbytta mot ett sophus där hushållssopor och matavfall skiljs åt.
Ny tvättmaskin	2013	
Nytt torkskåp	2013	
Stamspolning	2012	Stamspolning genomförd i hela fastigheten av Solna Högtryck.
Ny säkerhetsdörr källare	2011	Installerat säkerhetsdörr till källare Västmannag. 101
Nya vindsfönster	2011	Västeråsg. 7 och Västmannag. 101
Ny tvättmaskin	2011	
Anslutning av fastigheten till fibernät	2010	Fastighetsnod installerad av Stokab.
Renovering av hyresrätt	2010	Västmannagatan 101, BV.
Säkerhetsgenomgång	2009 - 2010	Byte av dörrar och lås till några källarlokalerna och portar.
Gårdsrenovering	2008	Widén trädvård & markservice
Stamspolning	2006	
Nya tvättmaskiner	2006	2 st nya maskiner köptes 2006
Nya balkonger	2005 - 2008	Entreprenör: Balcona
Trapphusrenovering	2004 - 2005	Arkitekt: Ylva Larsson
Omläggning av tak	2001	
Ny värmecentral	1996	
Omputsning av fasad	1993	
Byte VA-stammar	1968 - 1974	
Elstambyte	1968 - 1974	
Nyinstallation hiss	1968	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Elkraftsystem	2015	Preliminärt
Yttertak	2015	Preliminärt
Renovering fönster, delvis	2015	Preliminärt
Byte VA-stammar	2015	Styrelsens rekommendation till stämman, beslut tas av föreningsstämman i juni 2014.
Renovering/Byte Hiss	2015	Preliminärt
Renovering Tvättstuga	2015	Preliminärt
Renovering fönster	2018	Preliminärt
Underhåll balkonger	2020	Preliminärt

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning.	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex, ingår i försäkringen från If
Trädgårdsservice	Utemiljö
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Städning gemensamhetsutrymmen	Städpulsen AB
Avfallshantering	Entreprenad via Trafikkontoret, Stockholm Stad
Snöröjning Tak	JTCM Byggkonsult

Medlemmar

Medlemslägenheter: 71 st.
Överlåtelser under året: 14 st.

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

Styrelsen

Frej Sojë Berggren	Ledamot
Fredric Söderquist	Ledamot
Jessika Sandor	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Tobias Johansson	Ledamot

Sofia Borsiö	Suppleant
Ulla Bertling	Suppleant
Oscar Tiberg	Suppleant

Isabell Ljungberg (utflyttning) och Robert Lindhe (tidsbrist) har under året av sagt sig sina styrelseuppdrag.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Oscar Tiberg, Sofia Borsiö och Tobias Johansson.

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

Sofia Avdeiitchikova	
Rickard Nygander	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Vattenskador

Under 2013 har tre av de i fastigheten inträffade vattenskadorna varit allvarligare.

- Ombyggnation sophus

Under hösten 2013 genomgick föreningens sophantering en större modifikation då de tidigare sopkarusellerna byttes ut mot sopkärl med möjlighet till källsortering av matavfall. Åtgärden väntas ge betydande besparingar gällande föreningens kostnader för sophantering.

- Byte av tvättmaskin och torkskåp

Under året har en tvättmaskin samt ett torkskåp i tvättstugan bytts ut mot nya maskiner.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Ny underhållsplan framtagen

Under hösten 2013 gav styrelsen Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) i uppdrag att ta fram en ny underhållsplan för föreningens fastighet då den tidigare inte var reviderad sedan 2008. Underhållsplanen i sin helhet finns att ta del av på föreningens hemsida. Styrelsens slutsats av det genomförda arbetet är att det föreligger ett omfattande underhållsbehov de kommande två åren, vilket bl.a. innefattar byte av vatten- och avloppsstammar. På föreningsstämman i juni 2014 kommer beslut fattas om huruvida underhållsplanen ska följas avseende stambyte.

- Utredning av möjligheten till försäljning av råvindar

Brf Smedjan 14 äger idag sex stora råvindar, huvudsakligen använda till förrådsyta. En del av ovan nämnda uppdrag till SBC bestod i att få bekräftat om dessa råvindar verkligen är inredningsbara och därmed säljbara samt uppskatta ungefärlig intäkt en sådan försäljning kan generera. Det senare i syfte att förstå i hur stor utsträckning denna intäkt skulle täcka kostnaderna för underhållsplanens föreslagna åtgärder 2015-2019, stambytet inkluderat. Utifrån arbetsunderlaget från SBC:s uppdrag kommer stämman i juni 2014 att fatta beslut om en råvindsförsäljning ska utföras.

- Utredning/Beslut rörande Fiberanslutning av fastigheten

I syfte att erbjuda de boende bättre och billigare bredband har styrelsen fattat beslut om att Brf Smedjan 14 ska köpa en installation av fastighetsnät för anslutning till den framdragna kontaktpunkten från Stokab samt ingå avtal med lämplig bredbandsleverantör om en anslutning av föreningens samtliga lägenheter. Detta kommer att resultera i en fast engångsavgift för installation samt en månatlig avgift avseende bredbandstjänsten. Föreningen kommer att ta kostnaden för installationen och besluta senare om den månatliga avgiften (80-120 kr/lägenhet) ska läggas på respektive medlem eller också den tas av föreningen i viss utsträckning eller helt.

Sammanfattningsvis innebär denna åtgärd att varje lägenhet från och med hösten 2014 kommer erbjudas bredband med en hastighet på åtminstone 100/50 Mbit till en månatlig kostnad av max 120 kr

- Byte av städfirma

Efter att styrelsen mottagit en del klagomål på den tidigare entreprenören för städning av föreningens gemensamma utrymmen tecknades i januari 2014 ett avtal med ny städfirma.

Föreningens ekonomi

- Årets resultat

Resultatet för 2013 är i det närmsta identiskt med föregående men utgör ett tämligen stort avvik mot det budgeterade resultatet för året. Jämfört med föregående har kostnaderna för tomrättsavgäld och konsultarvoden ökat men dessa tas ut av lägre taxebundna kostnader samt en återbetalning från Stockholms stad avseende för höga sophanteringskostnader under året. Det stora avviket mot budgeten beror på att budgeten kraftigt överskattade möjligheten till kostnadsbesparingar under året.

- Långsiktig budgetplan framtagen

Under året anlätades SBC, som även är föreningens ekonomiska förvaltare, för att ta fram ett förslag på ekonomisk budget för de kommande 10 åren. I denna är hänsyn tagen till information om framtida driftkostnader samt olika finansieringsalternativ för nödvändiga investeringar som föreningen står inför.

- Byte av styrande princip, nollresultat efter avskrivningar

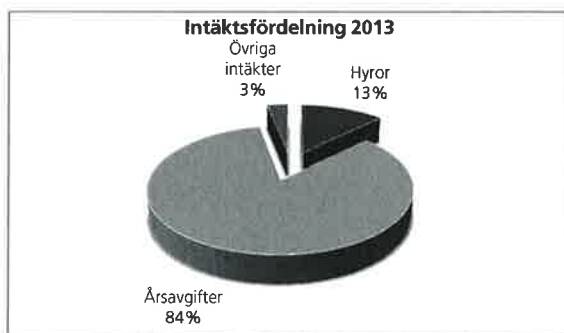
Efter noggrant övervägande och på inrådan av föreningens ekonomiska förvaltare har styrelsen beslutat att från och med budgetåret 2014 styra föreningens ekonomi mot att nå ett nollresultat efter avskrivningar i syfte att inte bygga på den ansamlade förlusten. Detta innebär ett avsteg gentemot föreningens tidigare styrfilosofi som byggde på den s.k. cash flow-principen, enligt vilken målet var ett nollresultat före avskrivningar.

Som ett första steg mot målet att nå nollresultat efter avskrivningar har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% från 2014-04-01. Stigande underhållskostnader och höjd tomrättsavgäld är det främsta orsakerna till höjningen. Notera att beslutet att ändra ekonomisk styrprincip innebär ett långsiktigt mål som varit vägledande men inte ett absolut krav vid sättandet av budgeten för 2014.

- Sänkta kostnader för sophämtning

Som en effekt av en effektivare sophantering efter ombyggnationen av föreningens sophus beräknas kostnaderna för sophantering minska med ca 200 000 kr/år jämfört med år 2013.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytutppgifter enligt taxeringsbesked, 5 578 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	544	544	558	558
Hyror/m ² hyresrättsyta	889	907	671	671
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 467	1 467	1 507	1 507
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	148	163	134	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	18	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	41	42	25

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-530 888
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-6 359 296
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-384 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-7 274 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

66 860
-7 207 324

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 195 785	3 201 794
Övriga rörelseintäkter		103 172	13 304
		3 298 957	3 215 097
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-206 177	-205 694
Reparationer		-183 326	-150 933
Periodiskt underhåll		-66 860	-114 298
Taxebundna kostnader		-1 280 565	-1 354 440
Övriga driftskostnader		-748 994	-651 171
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-93 170	-105 105
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-457 758	-347 890
Personalkostnader		-88 031	-118 950
Avskrivningar		-501 837	-492 506
		-3 626 718	-3 540 988
RÖRELSERESULTAT		-327 762	-325 891
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 860	5 313
Räntekostnader		-206 986	-229 743
		-203 126	-224 430
ÅRETS RESULTAT		-530 888	-550 321

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	66 873 914	67 239 856
Maskiner och inventarier	Not 4	118 577	52 740
		66 992 490	67 292 596
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 992 490	67 292 596
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		4 684	3 573
Skattefordringar		14 652	2 717
Övriga fordringar		118 543	118 865
Förutbetalda kostnader	Not 5	204 149	180 535
Upplupna intäkter		95 764	0
		437 792	305 690
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		69 372	71 832
SBC klientmedel i SHB		1 558 525	2 038 846
		1 627 897	2 110 679
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 065 689	2 416 369
SUMMA TILLGÅNGAR		69 058 180	69 708 965

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		56 307 878	56 307 878
Upplåtelseavgifter		9 964 799	9 964 799
Kapitaltillskott		158 725	0
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 692 132	1 422 430
		68 123 534	67 695 107
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-6 743 296	-5 923 274
Årets resultat		-530 888	-550 321
		-7 274 184	-6 473 594
SUMMA EGET KAPITAL		60 849 350	61 221 513
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 500 000	7 500 000
		7 500 000	7 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		186 429	443 652
Upplupna kostnader	Not 9	284 521	312 680
Förutbetalda avgifter och hyror		237 880	231 120
		708 830	987 452
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		69 058 180	69 708 965
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	20 000 000	20 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	5,0%, 10,0%	5,0%
Markanläggning	5,0%	5,0%
Maskiner	10,0%	10,0%
Inventarier	10,0%	

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 780 605	2 778 428
Hysesintäkter	415 180	423 366
	3 195 785	3 201 794

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	37 694	52 766
Fastighetsskötsel gård entreprenad	33 446	32 594
Fastighetsskötsel gård beställning	3 600	2 375
Snöröjning/sandning	21 106	12 719
Städning entreprenad	78 677	77 651
Hissbesiktning	6 404	5 400
Gård	6 130	0
Serviceavtal	14 870	7 560
Förbrukningsmateriel	4 251	10 941
Brandskydd	0	3 688
	206 177	205 694

Not 2, fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	11 638	14 063
Källare	0	13 750
Entré/trapphus	1 400	0
Lås	25 561	8 557
VVS	55 267	37 477
Värmeanläggning/undercentral	22 122	0
Ventilation	10 515	4 839
Elinstallationer	7 068	1 943
Hiss	15 487	11 044
Tak	0	20 520
Fasad	4 100	0
Mark/gård/utemiljö	24 825	0
Vattenskada	5 343	38 740
	183 326	150 933
Periodiskt underhåll		
VVS	0	98 000
Tak	66 860	0
Fönster	0	16 298
	66 860	114 298
Taxebundna kostnader		
El	84 115	91 044
Värme	826 940	907 564
Vatten	89 317	97 858
Sophämtning/renhållning	268 176	247 836
Grovsopor	12 017	10 138
	1 280 565	1 354 440
Övriga driftskostnader		
Försäkring	106 867	94 271
Självrisk	69 000	87 000
Tomträttsavgäld	553 148	450 000
Kabel-TV	19 979	19 900
	748 994	651 171
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	93 170	105 105
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 038	0
Tele och datakommunikation	1 613	1 613
Inkassering avgift/hyra	2 400	0
Revisionsarvode extern revisor	8 398	9 984
Föreningskostnader	17 543	9 731
Styrelseomkostnader	0	9 249
Fritids och Trivselkostnader	1 029	0
Förvaltningsarvode	246 040	239 587
Förvaltningsarvoden övriga	56 577	25 469
Administration	15 121	15 934
Konsultarvode	101 839	30 163
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 160	6 160
	457 758	347 890

Not 2, fortsättning	2013	2012
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	68 275	91 779
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 131	0
Sociala kostnader	17 625	27 171
	88 031	118 950
Avskrivningar		
Byggnad	347 198	347 198
Förbättringar	76 102	69 852
Markanläggning	67 642	67 642
Maskiner	10 255	7 814
Inventarier	639	0
	501 837	492 506
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 626 718	3 540 988
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	74 542 160	74 542 160
Nyanskaffningar	125 000	0
Utgående anskaffningsvärde	74 667 160	74 542 160
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-7 302 304	-6 817 612
Årets avskrivningar enligt plan	-490 942	-484 692
Utgående avskrivning enligt plan	-7 793 246	-7 302 304
Planenligt restvärde vid årets slut	66 873 914	67 239 856
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	66 000 000
	128 000 000	109 000 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	128 000 000	109 000 000
	128 000 000	109 000 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.



Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	136 642	104 088
Nyanskaffningar	76 731	32 554
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	213 373	136 642
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-83 902	-76 088
Årets avskrivningar enligt plan	-10 894	-7 814
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-94 796	-83 902
Redovisat restvärde vid årets slut	118 577	52 740

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	27 370	24 758
Kabel-TV	4 994	4 992
Tomträttsavgäld	164 350	138 225
Snöröjning	0	5 125
Serviceavtal	7 435	7 435
	204 149	180 535

Not 6	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut			
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	56 307 878	0	0	56 307 878
Upplåtelseavgifter	9 964 799	0	0	9 964 799
Kapitaltillskott	158 725	158 725	0	0
Fond för yttre underhåll	1 692 132	384 000	-1 14 298	1 422 430
Summa bundet eget kapital	68 123 534	542 725	-114 298	67 695 107
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-6 743 296	-384 000	-436 023	-5 923 274
Årets resultat	-530 888	-530 888	550 321	-550 321
Summa ansamlad förlust	-7 274 184	-914 888	114 298	-6 473 594
Summa eget kapital	60 849 350	-372 163	0	61 221 513

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 422 430	1 095 430
Reservering enligt stadgar	384 000	327 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 298	0
Vid årets slut	1 692 132	1 422 430

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,502 %	2 500 000	2 500 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	2,655 %	5 000 000	5 000 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		7 500 000	7 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 500 000	7 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 kr.



Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	2 932
Städning entreprenad	8 650	8 480
El	7 735	8 578
Värme	107 494	149 193
Vatten	11 732	14 615
Extern revisor	9 000	9 000
Arvoden	71 750	71 000
Sociala avgifter	20 973	22 720
Ränta	26 976	26 162
Fastighetsskötsel beställning	6 342	0
Förvaltningsarvoden övriga	13 869	0
	284 521	312 680

STOCKHOLM den 6/5 2014



Tobias Johansson
Ledamot



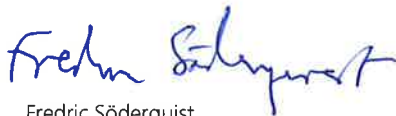
Lars Olsson
Ledamot



Jessika Sandor
Ledamot



Frej Soje Berggren
Ledamot



Fredric Söderquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2014



Kirsti Gustafsson
Extern revisor



Klas Wallenius
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Brf Smedjan 14
Organisationsnummer 769600-1077

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Smedjan 14 för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 12 maj 2014



Kirsti Gustafsson
Av föreningen valda revisorer



Klas Wallenius

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	2 984 571	2 780 605	2 778 400
Hyror bostäder	427 635	415 180	437 000
Öresutjämning	0	114	0
Övriga intäkter	0	103 058	0
	3 412 206	3 298 957	3 215 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-37 694	-60 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-27 000	-33 446	-33 500
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-3 600	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-21 106	-30 000
Städning entreprenad	-61 000	-78 677	-79 500
Hissbesiktning	-6 500	-6 404	-6 000
Gård	-3 000	-6 130	0
Serviceavtal	-15 500	-14 870	-15 500
Förbrukningsmateriel	-6 000	-4 251	-8 000
	-182 000	-206 177	-232 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	-160 000
Tvättstuga	0	-11 638	0
Entré/trapphus	0	-1 400	0
Lås	0	-25 561	0
VVS	0	-55 267	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-22 122	0
Ventilation	0	-10 515	0
Elinstallationer	0	-7 068	0
Hiss	0	-15 487	0
Fasad	0	-4 100	0
Mark/gård/utemiljö	0	-24 825	0
Vattenskada	0	-5 343	0
	-160 000	-183 326	-160 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-100 000	0	0
Tak	0	-66 860	0
	-100 000	-66 860	0
Taxebundna kostnader			
El	-88 000	-84 115	-80 000
Värme	-917 000	-826 940	-823 000
Vatten	-92 500	-89 317	-93 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-268 176	-253 000
Grovsopor	-10 000	-12 017	-10 000
	-1 207 500	-1 280 565	-1 259 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-111 000	-106 867	-101 000
Självrisk	0	-69 000	0
Tomträttsavgäld	-657 400	-553 148	-553 000
Kabel-TV	-20 500	-19 979	-20 500
	-788 900	-748 994	-674 500

Fastighetskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93 632	-93 170	-109 500
	-93 632	-93 170	-109 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-1 038	0
Tele och datakommunikation	-2 000	-1 613	-2 000
Juridiska åtgärder	0	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 400	0
Revisionsarvode extern revisor	-9 200	-8 398	-9 200
Föreningskostnader	-15 000	-17 543	-3 000
Styrelseomkostnader	-10 000	0	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 500	-1 029	-10 000
Förvaltningsarvode	-245 000	-246 040	-245 000
Förvaltningsarvoden övriga	-35 000	-56 577	-25 000
Administration	-10 000	-15 121	-13 000
Konsultarvode	-25 000	-101 839	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 200	-6 160	-6 200
	-361 900	-457 758	-333 400

Personalkostnader

Styrelsearvode	-66 750	-63 275	-66 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-5 000	-5 000
Bilersättning skattefri	0	-2 131	0
Arbetsgivaravgifter	-22 544	-17 625	-22 000
	-94 294	-88 031	-93 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-347 200	-347 198	-347 200
Förbättringar	-105 392	-76 102	-69 900
Markanläggning	-67 600	-67 642	-67 600
Maskiner	-10 255	-10 255	-7 000
inventarier	0	-639	0
	-530 447	-501 837	-491 700

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 518 673 **-3 626 718** **-3 353 600**

RÖRELSERESULTAT

-106 467 **-327 762** **-138 200**

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	10 000	2 996	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	142	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	722	0
Låneräntor	-207 700	-206 986	-200 000
	-197 700	-203 126	-195 000

RESULTAT

-304 167 **-530 888** **-333 200**

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 4 juni 2014 kl. 18:30

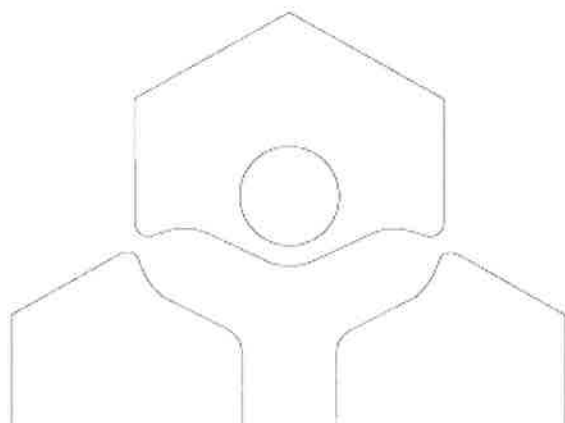
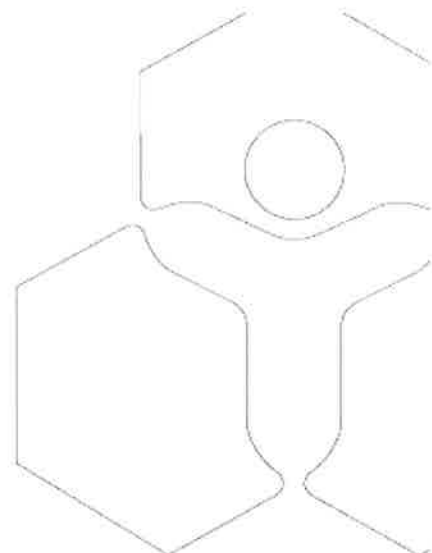
Lokal: Brygghuset, Norrtullsgatan 12N

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Följande ärenden anmälda.
 - 17.1 Styrelsens proposition angående stambyte (se bilaga)
 - 17.2 Styrelsens proposition angående råvindsförsäljning (se bilaga)
 - 17.3 Medlemsmotion angående krav på styrelsen att vid råvindsförsäljning utreda försäljning till medlemmar boendes under vinden (se bilaga)
 - 17.4 Medlemsmotion angående utredningskrav på styrelsen vid råvindsförsäljning (se bilaga)
18. Stämmans avslutande

Stockholm den 15 maj 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Smedjan 14



17.1 Styrelsens propositioner angående stambyte

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

1. att under 2015 påbörja genomförandet av stambyte för vatten- och avlopp i föreningens hus. Föreningen ska därvid bekosta demontering och återställande av samtliga badrum till normal standard.
2. att ge styrelsen i uppdrag att ta in offerter samt att upphandla stamreoveringen.

17.2 Styrelsens propositioner angående försäljning av råvind

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

1. att upplåta (sälja) tillgänglig råvindsyta i föreningens fastighet för bostadsändamål och därmed godkänna att lägenhetsförråden på vindsvåningen flyttas till nyanlagda förrådsutrymmen i fastigheternas källarvåning.
2. att styrelsen med hjälp av konsulttjänster ska utreda de olika alternativ till försäljning som finns. Om det finns medlemmar som skulle önska förvärva del av råvindsytan för ombyggnation ska detta meddelas till styrelsen före den 31 juli 2014.
3. att ge styrelsen i uppdrag att i konkurrens upphandla konsulter avseende bland annat tekniska, ekonomiska och juridiska förutsättningar för att exploatera vindsytan samt arkitekt för att ta fram underlag för bygglovsansökan.

17.3 Medlemsmotion angående krav på styrelsen att vid råvindsförsäljning utreda försäljning till medlemmar boendes under vinden

Jag vill motionera om att styrelsen, vid ett beslut om råvindsförsäljning, skall *utreda möjligheten* att sälja råvinden till de medlemmar i Brf som bor i våningarna under vinden för bildande av etagelägenheter.

CAVE: denna motion är *inte* ett förslag för försäljning av råvind till brf-medlemmar för bildande av vindslägenheter utan endast för försäljning av etage-lgh (med den fördelen att etage-lgh ej innebär en fördyrande hiss-reonvering mm enl nedan).

Ngr argument till varför bildandet av etage är fördelaktigt ur Brf-synvinkeln jmf med försäljning av råvind för bilandet av vindslägenheter:

+ *kraftigt minskad kostnad för Brf* då ej behövs dra upp hissen ett våningsplan (upp till vinden). Detta är troligen ett par miljoner som kan sparas in på att inte dr upp hissen till vinden

+Jag som bor på plan 4 har en oro att jag och andra som bor högst upp i husen kommer störa mig på framtida vinds-lgh ovanför mig. Detta störmoment kommer minska med etage-lägenheter jmf störa sig på oväsen ovanför från främmande lgh.

Utöver detta så är jag övertygad om att försäljning till oss inom föreningen för etage-lgh skulle kunna generera till Brf samma förtjänst (pga stort intresse) och att oro med att inte få sålt hela vinden (att vinden styckas) går att legalt/juridisk att avtala bort.

MVH Karl Mårild,
Dalagatan 90

Styrelsens beredning av motionen:

Styrelsen anser att motionen ligger väl i linje med styrelsens förslag. Därför föreslår styrelsen att stämman ska besluta att motionen är besvarad.

17.4 Medlemsmotion angående utredningskrav på styrelsen vid råvindsförsäljning

Jag vill att stämman ska besluta att styrelsen utreder alla förslag som kommer styrelsen tillhanda innan 31/12 2014 gällande försäljning av föreningens råvind och återkomma med fullgod dokumentation av beslutsunderlag.

Sammanfattning:

Råvindsytan i BRF Smedjan 14 kan komma att läggas ut till försäljning i samband med stambyte. För att detta ska gynna BRF Smedjan 14 på lång sikt rekommenderar jag att styrelsen utreder samtliga förslag som skickas in till styrelsen. För att försäljningen ska gynna föreningen på bästa sätt så anser jag att ett omfattande arbete gällande olika alternativ av försäljning måste göras av styrelsen för att bästa alternativen för föreningen blir aktuellt.

/Philip Söderholm

Styrelsens beredning av motionen:

Styrelsen anser att motionen ligger väl i linje med styrelsens förslag. Därför föreslår styrelsen att stämman ska besluta att motionen är besvarad.