

Årsredovisning
för
Brf Safiren 1618

769617-7935

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Safiren 1618 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Oljemålningen 9

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-21 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Britta Grönlund	Ledamot, ordförande
Martin Andersson	Ledamot, kassör
Johan Olofsson	Ledamot
Victor Bogestedt	Ledamot
Lina Åqvist	Ledamot
Carin Carbonnier	Ledamot
Susanna Olrems	Ledamot
Jean Speville	Suppleant

Auktoriserad revisor har varit Daniel Johansson, Conseil AB och förtroendevald revisor har varit Marcus Axbom.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Fastighetsskötseln har utförts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 35 medlemslägenheter varav 6 har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 bostad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Omläggning av yttertak
Renovering av balkonger
Renovering av fasad

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Renovering av grund
Renovering av ledstänger i trapphus
Eventuella radonåtgärder
OVK-besiktning

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 24 400 000 kr varav 9 400 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 15 000 000 kr samt lokaler 0 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	757	751	751
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 882	6 882	6 882
Elkostnad/kvm totalyta	34	23	26
Värmekostnad/kvm totalyta	167	163	157
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	34	31

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 047 179
reservering till fond för yttre underhåll	-73 200
årets förlust	-152 207
	-28 272 586

behandlas så att i ny räkning överföres	-28 272 586
--------------------------------------------	-------------

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 071 151	1 056 173
Övriga rörelseintäkter		5 039	9 750
		1 076 190	1 065 923
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-66 273	-70 628
Driftskostnader		-190 124	-170 498
Taxebundna kostnader		-311 646	-304 125
Administrationskostnader		-119 957	-101 605
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-43 560	-49 140
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		0	-17 794
Avskrivningar		-200 450	-132 463
		-932 010	-846 253
Rörelseresultat		144 180	219 670
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 942	55 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 329	-327 980
		-296 387	-272 402
Resultat efter finansiella poster		-152 207	-52 732
Justering statlig skatt		0	35
Årets resultat		-152 207	-52 697

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	36 998 968	33 974 419
Maskiner och Inventarier	4	38 500	44 000
		37 037 468	34 018 419
Summa anläggningstillgångar		37 037 468	34 018 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		4 213	0
Övriga fordringar		342	324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	154 033	24 746
		158 588	25 070
Kassa och bank		1 138 506	2 475 076
Summa omsättningstillgångar		1 297 094	2 500 146
Summa tillgångar		38 334 562	36 518 565

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 739 714	27 081 038
Uppskrivningsfond		27 528 398	27 528 398
Upplåtelseavgifter		1 540 699	738 875
Fond för yttre underhåll		267 600	194 400
		57 076 411	55 542 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 120 379	-27 994 482
Årets resultat		-152 207	-52 697
		-28 272 586	-28 047 179
Summa eget kapital		28 803 825	27 495 532
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 850 000	8 850 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 018	30 415
Skatteskulder		0	1 367
Upplupna kostnader	8	568 108	79 955
Förutbetalda avgifter och hyror		77 611	61 296
Summa kortfristiga skulder		680 737	173 033
Summa eget kapital och skulder		38 334 562	36 518 565
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		11 155 000	11 155 000
		11 155 000	11 155 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %	2,50 %
Inventarier	10,00 %	10,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	973 749	965 099
Hysesintäkter bostäder	77 152	77 574
Hysesintäkter p-plats	20 250	13 500
	1 071 151	1 056 173

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Hysesrätt	46 750	1 152
Trapphus	0	5 689
Dörrar och lås	12 485	0
Övriga rep/underhåll utvändigt	4 039	0
Gård	2 999	0
Övriga rep./underhåll	0	63 787
	66 273	70 628
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	18 600	18 528
Snöröjning/sandning	5 257	42 996
Städning grundavtal	20 475	17 325
Städning extradebiteringar	3 200	0
Hyra av entrémattor	7 816	0
Övr besiktn/kontroll	18 228	0
Serviceavtal	6 250	0
Grovsopor	2 052	0
Fastighetsförsäkring	19 424	18 108
Kabel-tv	9 337	9 300
Bredband	71 280	62 964
Förbrukningsinventarier	6 283	65
Förbrukningsmaterial	1 922	1 212
	190 124	170 498
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	44 686	30 234
Uppvärmning	220 789	215 362
Vatten	35 267	44 557
Sophämtning	10 904	13 972
	311 646	304 125
Administrationskostnader		
Telefon	0	264
Administration, kontorsmateriel	1 872	1 380
Lämnade skadestånd	500	0
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	19 288	0
Styrelseomkostnader	13 137	0
Revisionsarvode extern revisor	13 325	11 050
Möteskostnader	4 850	16 762
Arvode ekonomisk förvaltn.	51 875	67 489
Extradeb. ekonomiskförvaltn	7 932	0
Konsultarvoden	0	1 250
Bankkostnader	2 478	2 450
Medlems- och föreningsavgifter	4 700	900
Övriga externa kostnader	0	60
	119 957	101 605

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	43 560	49 140
	43 560	49 140

Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	0	13 540
Sociala avgifter	0	4 254
	0	17 794

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	126 963	126 963
Avskrivning fastighetsförbättringar	67 987	0
Avskrivning inventarier	5 500	5 500
	200 450	132 463

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 392 743	25 392 743
Inköp	3 219 499	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 612 242	25 392 743
Ingående avskrivningar	-507 852	-380 889
Årets avskrivningar	-194 950	-126 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-702 802	-507 852
Utgående redovisat värde	27 909 440	24 884 891
Taxeringsvärden byggnader	15 000 000	14 200 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	7 200 000
	24 400 000	21 400 000
Bokfört värde byggnader	27 909 440	24 884 891
Bokfört värde mark	9 089 528	9 089 528
	36 998 968	33 974 419

Not 4 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-11 000	-5 500
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 500	-11 000
Utgående redovisat värde	38 500	44 000

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	13 117	12 866
Förutbetald bredband	11 880	11 880
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 500	0
Förutbetald kabel-tv	2 334	0
Förutbetald kostnad DM Tak	3 702	0
Upplupen intäkt handpenning lgh 37	110 500	0
	154 033	24 746

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 081 038	738 875	194 400	-27 994 482	-52 697
Förändring under året	658 676	801 824			
Reservering yttre fond			73 200	-73 200	
Disposition av föregående års resultat:				-52 697	52 697
Årets resultat					-152 207
Belopp vid årets utgång	27 739 714	1 540 699	267 600	-28 120 379	-152 207

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	3,12	2015-10-30	2 850 000	2 850 000
Stadshypotek	3,78	2014-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,97	2015-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2,71	2014-03-01	2 000 000	2 000 000
			8 850 000	8 850 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	12 000	0
Upplupna el	8 937	0
Upplupen kostnad för vatten	1 716	0
Upplupna räntekostnader	15 895	10 374
Upplupen fjärrvärmekostnad	29 402	35 910
Upplupen kostnad grovsopor	158	0
Upplupen kostnad renovering	500 000	0
Övriga upplupna kostnader	0	33 671
	568 108	79 955

Johanneshov den 24 / 3 2014



Britta Grönlund
Ordförande



Johan Olofsson
Ledamot



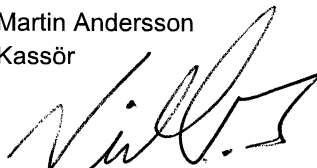
Lina Åqvist
Ledamot



Susanna Olrems
Ledamot



Martin Andersson
Kassör



Victor Bogestedt
Ledamot

Ersättes av suppleant

Carin Carbonnier
Ledamot



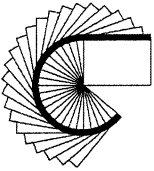
Jean Speville
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2014



Daniel Johansson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Safiren 1618
Org.nr. 769617-7935

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Safiren 1618 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 revisionsd 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Safiren 1618 för år 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 bostadsrättslagen.

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 revisionsd 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24/3 - 2014

Daniel Johansson

Auktoriserad revisor