

Årsredovisning för
Brf Utanverket 4
769610-8450
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Utanverket 4, 769610-8450, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Martin Tidén	Ledamot	2014
Dominique Palancher	Ledamot	2014
Robert Bockermann	Ledamot	2014
Ulrika Skoog	Ledamot	2014
Isabelle Magnusson	Ledamot	2014

Styrelsesuppleanter

Willy Bartels		2014
Andreas Roslund		2014

Ordinarie revisorer

Håkan Aspeborg	Föreningsvald revisor	2014
----------------	-----------------------	------

Valberedning

Susanne Schander	Valberedning	2014
------------------	--------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

HA

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Utanverket 4 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 19 lägenheter.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 0 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	4	5	3

Total tomtarea:	514 kvm
Total bostadsarea:	1068 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 007 kr och planerat underhåll för 426 467 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

KA

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2013. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	955	965	956	925	917
Årets resultat	-291	144	90	4	-13
Resultat efter fondförändringar	92	108	90	4	-13
Totalt eget kapital	11 205	11 497	11 353	11 262	11 259
Balansomslutning	19 564	20 075	19 971	19 955	20 047
Soliditet %	57	57	57	56	56
Likviditet %	218	271	244	127	120
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	890	901	891	862	858
Driftskostnad, kr / kvm	279	277	292	338	289
Ränta, kr / kvm	270	287	311	301	349
Underhållsfond, kr / kvm	510	869	835	835	835
Lån, kr / kvm	7 698	7 791	7 888	7 889	7 985

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna sänktes med 5 %. Avseende årsavgifterna för 2014 har styrelsen beslutat att låta avgifterna vara oförändrade.

Överlåtelser

Under 2013 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV
Gilbert Ecological Cleaning	Städavtal
Eon	El-avtal avseende volym
Eon	Fjärrvärme

KA

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 708 288
Årets resultat före fondförändring	-291 258
Årets avsättning till underhållsfond	-43 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	426 467
Summa över/underskott	-1 616 279

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 616 279
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

KA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	950 580	962 628
Övriga rörelseintäkter	2	4 682	2 257
		<u>955 262</u>	<u>964 885</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-18 007	-1 606
Planerat underhåll		-426 467	-
Fastighetsavgift/skatt		-22 990	-25 935
Driftskostnader	4	-297 611	-295 398
Övriga kostnader	5	-60 141	-64 923
Personalkostnader	6	-13 142	-13 142
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-122 907	-119 529
		<u>-961 265</u>	<u>-520 533</u>
Rörelseresultat		<u>-6 003</u>	<u>444 352</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	3 223	5 957
Räntekostnader	9	-288 478	-306 327
Resultat efter finansiella poster		<u>-291 258</u>	<u>143 982</u>
Resultat före skatt		<u>-291 258</u>	<u>143 982</u>
Årets resultat		<u>-291 258</u>	<u>143 982</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	<i>-43 200</i>	<i>-36 015</i>
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>	<i>426 467</i>	<i>-</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<i>383 267</i>	<i>-36 015</i>
<i>Resultat efter fondförändring</i>	<i>92 009</i>	<i>107 967</i>

JA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	19 255 375	19 376 770
Maskiner och andra tekniska anläggningar		7 558	-
Inventarier, verktyg och installationer	11	-	-
		<u>19 262 933</u>	<u>19 376 770</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 262 933</u>	<u>19 376 770</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 332	14 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	9 556	9 054
		<u>17 888</u>	<u>23 412</u>
Kassa och bank	13	283 491	674 771
Summa omsättningstillgångar		<u>301 379</u>	<u>698 183</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 564 312</u>	<u>20 074 953</u>

ZA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		12 277 235	12 277 235
Underhållsfond		544 359	927 626
		<u>12 821 594</u>	<u>13 204 861</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 708 288	-1 816 255
Årets resultat		-291 258	143 982
Avsättning till underhållsfond		-43 200	-36 015
lanspråkstagande av underhållsfond		426 467	-
		<u>-1 616 279</u>	<u>-1 708 288</u>
Summa eget kapital		<u>11 205 315</u>	<u>11 496 573</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	8 221 099	8 320 545
		<u>8 221 099</u>	<u>8 320 545</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		30 277	131 731
Skatteskulder		1 834	31 218
Övriga skulder		-	350
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		62 771	35 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	43 016	59 160
		<u>137 898</u>	<u>257 835</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 564 312</u>	<u>20 074 953</u>

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	8 824 000	8 824 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

HA

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte härör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22 % på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader skrivs av enligt progressiv plan på 80 år, årets avskrivning motsvarar	80 år
0,663 % av totala anskaffningsvärdet.	0
Markanläggningar	20 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	950 580	962 628
Summa	950 580	962 628

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Överlåtelseavgifter	3 339	1 100
Övriga intäkter	1 144	1 155
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	199	2
Summa	4 682	2 257

Not 3 Reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 875	-
VA & sanitet, installationer	4 206	-
Värme, installationer	3 082	-
El, installationer	5 844	-
Huskropp	-	1 606
Summa	18 007	1 606

HA

Not 4 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Städning	16 875	18 313
Förbrukningsmaterial	708	2 670
El	29 480	30 785
Uppvärmning	162 794	158 381
Vatten och avlopp	28 283	35 678
Avfallshantering	28 982	29 243
Fastighetsförsäkring	5 340	5 516
Maskin och fordonsförsäkring	449	-
Systematiskt brandskyddsarbete	9 814	-
Kabel-TV	14 886	14 812
Summa	297 611	295 398

Not 5 Övriga kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Kostnader för transportmedel	199	-
Tele och post	784	1 132
Förvaltningskostnader	57 326	50 570
Revision	-	2 313
Jurist- och advokatkostnader	-	2 969
Bankkostnader	541	1 890
Övriga externa tjänster	-	3 744
Övriga externa kostnader	1 291	2 305
Summa	60 141	64 923

HA

Not 6 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	10 000	10 000
Summa	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
Pensionskostnader	-	-
Summa	13 142	13 142

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	114 260	112 394
Markanläggningar	7 135	7 135
Maskiner och inventarier	1 512	-
Summa	122 907	119 529

Not 8 Ränteintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter bank	2 963	5 773
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	184	128
Ränteintäkter, skattekonto	76	56
Summa	3 223	5 957

Not 9 Räntekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	287 803	306 093
Räntekostnader för kortfristiga skulder	675	234
Summa	288 478	306 327

Not 10 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 952 537	16 952 537
-Mark	2 993 944	2 993 944
-Markanläggningar	142 688	142 688
	<u>20 089 169</u>	<u>20 089 169</u>
	-	-
Summa anskaffningsvärden	20 089 169	20 089 169
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-683 863	-571 468
-Markanläggningar	-28 536	-21 402
	<u>-712 399</u>	<u>-592 870</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-114 260	-112 395
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 135	-7 134
	<u>-121 395</u>	<u>-119 529</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-833 794	-712 399
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 255 375	19 376 770
<i>Varav</i>		
Byggnader	16 154 414	16 268 674
Mark	2 993 944	2 993 944
Markanläggningar	107 017	114 152
Totalt taxeringsvärde	14 400 000	12 005 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>8 800 000</i>	<i>8 000 000</i>

THA

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	12 375	12 375
	12 375	12 375
Årets anskaffningar		
-Maskiner	9 070	-
	9 070	-
Summa anskaffningsvärden	21 445	12 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-12 375	-12 375
	-12 375	-12 375
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-1 512	-
	-1 512	-
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 887	-12 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 558	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	5 393	5 340
Övriga förutbetalda kostnader	4 163	3 714
	9 556	9 054

Not 13 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	-	151
Transaktionskonto, Handelsbanken	279 407	431 499
E-kapitalkonto, Handelsbanken	4 084	243 121
	283 491	674 771

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	12 277 235	927 626	-1 852 270	143 982
Disposition enligt föreningsstämma			143 982	-143 982
Avsättning till underhållsfond		43 200	-43 200	
lanspråktagande av underhållsfond		-426 467	426 467	
Årets resultat				-291 258
Vid årets slut	12 277 235	544 359	-1 325 021	-291 258

Not 15 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetslån	8 221 099	8 320 545
Summa	8 221 099	8 320 545

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	4,050 %	14-03-30 / B	370 399		3 772	366 627
Stadshypotek	2,930 %	16-06-30 / B	2 342 046		95 674	2 246 372
Stadshypotek	3,510 %	14-03-30 / B	2 183 300		-	2 183 300
Stadshypotek	3,550 %	15-03-01 / B	3 424 800		-	3 424 800
			8 320 545	-	99 446	8 221 099

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	13 142	13 142
Upplupna driftskostnader	29 616	45 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258	283
	43 016	59 160

7/11

Underskrifter

Malmö 2014-04-28



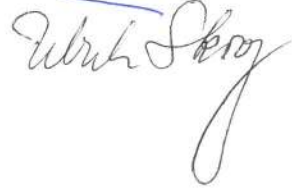
Martin Tidén

Dominique Palancher



Robert Bockermann

Ulrika Skoog



Isabelle Magnusson → Frånflyttad

Willy Bartels (Suppleant)



Min revisionsberättelse har lämnats 2014- -



Håkan Aspeborg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till Årstämma 2014

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utanverket 4.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen genom att gå igen fakturor, boföring och årsredovisning. Vi har planerat och utfört 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. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Enligt vår 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.
Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utanverket 4 för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar: Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar: Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker **att** föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2014-05-05



Föreningsrevisor: Håkan Aspeborg