

Årsredovisning för

Brf Mitisgjutaren

769603-9143

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

BRF Mitisgjutaren
Org. nr 769603-9143

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mitisgjutaren får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31.

STYRELSE

Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

2014-01-01- 2014-05-25

Bo Carlén	ledamot, ordförande
Annika Tjerneld	ledamot
Karolina Sandberg	ledamot, kassör
Bogdan Rumanescu	ledamot
Annika Tönurist	ledamot
Stefan Westlund	ledamot
Björn Ericsson	suppleant
Henrik Torehammar	suppleant
Karin Åberg	suppleant

2014-05-26 - 2014-12-31

Bo Carlén	ledamot, ordförande
Annika Tjerneld	ledamot
Karolina Sandberg	ledamot, kassör
Bogdan Rumanescu	ledamot
Annika Tönurist	ledamot
Stefan Westlund	ledamot
Björn Ericsson	suppleant
Henrik Torehammar	suppleant
Karin Åberg	suppleant

Till valberedning inför stämman 2015 valdes Sten R Andersson och Gunilla Winblad . Styrelsen har under 2014 haft kontinuerliga kontakter och hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid föreningens årsstämma den 26 maj 2014 valdes till föreningens revisorer: Inga Halvarsson från Öhman & Partners Ekonomi o Juridik AB och Thomas Fontaeus, internrevisor.

Styrelsen är organiserad så att den ska spegla de arbetsuppgifter som finns i föreningen. Detta är gjort dels för att förenkla för styrelsen men framförallt för att det ska bli enklare för de boende i föreningen att kontakta rätt person på en gång. Ordföranden, Bo Carlén, fungerar som sambandscentral och nav.

Utöver de ovan nämnda ansvarsuppgifterna kan arbetsgrupper och intressegrupper skapas, där övriga boende deltar. Det är med glädje vi välkomnar alla intresserade att delta.

Karolina Sandberg har under året haft huvudansvaret för ekonomin. Ekonomiansvarige håller i föreningens ekonomi och kontakterna med föreningens ekonomiske förvaltare.

Annika Tjerneld är kontaktperson för lägenhetsärenden och ansvarar för lägenhetsöverlåtelse, andrahandsuthyrningar m.m.

Bogdan Rumanescu ansvarar för den tekniska förvaltningen med assistans från övriga och fungerar som en första instans för felanmälan och rapportering av teknisk art. Till den tekniska förvaltningen hör trädgården och den drivs av en *trädgårdsgrupp*. Karolina försöker aktivera alla intresserade i fastigheten att delta i föreningens trädgårdsarbete.

Tillfälliga projekt hanteras av styrelseledamöter. Exempel på sådana projekt under 2014 är Byggande av balkonger, takmålning och utbyte av maskiner i tvättstugan.

För att styrelsen ska kunna hålla alla i huset informerade om vad som händer och sker har vi en informationsansvarig som är Annika Tönurist.

På föreningens hemsida, www.sbc.se/mitisgjutaren, anslås löpande information där man också hittar föreningens stadgar, handbok, årsredovisning och årsmötesprotokoll. Styrelsen informerar även medlemmarna löpande under året via informationsblad som lämnas i medlemmarnas postlådor.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Stockholm Gjuteriet 6 och Kungsholmen 2:17 med adresser Fridhemsgatan 14 respektive Mitisgatan 3 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1927 och totalrenoverad 1986, innehåller 45 bostadslägenheter (varav 42 bostadsrätter och 3 hyresrätter) med en total lägenhetsyta om 2 788 m² och med följande fördelning:

12 st	1 R o k
11 st	1,5 R o k
13 st	2 R o k
7 st	3 R o k
1 st	3,5 R o k
1 st	4 R o k

Dessutom innehåller byggnaden en lokal om totalt 160 m², som är uthyrd till Fridens Hälso Center. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar genom Allians Försäkringsmäklare. Teknisk förvaltning och städning sköts av Renab Förvaltnings AB genom avtal. Städningen sköts av Floria Städ & Golvteknik AB.

Taxeringsvärdet 2014 uppgick till 61 964 000 kr (förra året 61 964 000 kr), varav 30 964 000 föll på byggnaden och 31 000 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet föll 61 000 000 kr på bostäder och 964 000 kr på lokalen.

Arvoden

Styrelsearvoden har inte utgått. Arvode till extern revisor har utbetalats med 9 625 kr (9 600 kr).

Överlåtelse och upplåtelse

Under året har, enligt köpekontraksdatum, tre lägenhetsöverlåtelse skett, lägenheterna 117, 126 och 137.

Andrahandsuthyrningar

Igh 120 fr o m 2013-08-01 t o m 2014-10-31

Igh 134 fr o m 2014-02-08 t o m 2014-08-08

El & vatten

Kostnader för el, värme och vatten under 2014 har upplupit till ca 450 000 kronor, vilket är föreningens största utgiftspost. Styrelsen har under året undersökt möjligheter till besparingar eller andra åtgärder som t.ex. en s.k. värmevakt eller att byta ut den gamla värmecentralen.

Underhåll och reparationer

Kostnaderna för löpande underhåll och reparationer (exklusive jourkostnad och försäkringsskador) uppgick under 2014 till 63 451 kr (förra året 106 44 kr). Se vidare under not 2.

Avslutade, pågående och kommande underhåll och investeringar

Under 2014 har ett antal projekt avslutats, så som spolning av avloppssystemet, trädgården iordninggjord med ett betongbord, entrémålningarna har ramats in samt att vi har gjort en brandinspektion av fastigheten. En följd av denna är att vi har installerat nödbelysning och utrymningsskyltar i källaren samt brandsläckare i källaren och i varje port. Dock finns det ytterligare punkter i protokollet som skall åtgärdas.

Balkongprojektet har lämnat in och fått beviljat bygglov för balkonger mot gården men inte för balkonger mot gatan. Överklaganden har lämnats in ända upp i högsta instansen Mark- och Miljödomstolen. Dock ser det inte ut att bli några balkonger mot gatan.

Offert på takmålning och utbyte av maskiner i tvättstugan har inhämtats under hösten. Detta kommer att utföras i början av 2015.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har, enligt avtal, skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Westrén.

Till reparationsfonden har, enligt stadgarna, avsatts 0,3 % av 2014 års taxeringsvärde eller 185 892 kr. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Föreningen är sedan 2001 medlem i Bostadsrätterna f.d. SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum.

NYA REGLER PÅVERKAR AVSKRIVNINGARNA - KASSAFLÖDET I FOKUS

Från och med 2014 gäller ny normgivning, innebärande att bostadsrättsföreningar ska upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. För att även fortsättningsvis kunna kapitalisera - och sedan skriva av - större reparationer, har Brf Mitisgjutaren valt att tillämpa det något mer komplicerade K3-regelverket. Förändringen påverkar dock synen på avskrivningarna, som typiskt sett ökar ganska betydligt. Så är också fallet här - det är dock viktigt att notera att kassaflöde och finansiell position inte påverkas. Omräkning har, i enlighet med lätttnadsregler, inte gjorts av tidigare års bokslut.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats		Ing. skuld 2014-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2014-12-31
	(%)	Bundet till			
Swedbank	2,87	2016-08-25	7 000 000	-	7 000 000
Swedbank	3,29	2015-09-25	7 000 000	-	7 000 000
Swedbank	rörligt	3 mån	7 000 000	-	7 000 000
Totalt			21 000 000	-	21 000 000

Uttagna pantbrev i fastigheten uppgår till 25 033 000 kr, varav eget innehav uppgår till 3 014 000 kr. Pantbrev för lån i Swedbank uppgår till 22 019 000 kr. Ansvarförbindelser inga.

Nyckeltal i kr

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	678	677	677	664	662
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 049	8 049	8 049	8 049	8 049
Elkostnad/kvm totalyta	18	34	23	25	30
Värmekostnad/kvm totalyta	121	134	137	131	148
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	17	18	17	17

Totalyta= bostadsyta + lokalyta

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-310 766
tillsammans med balanserat underskott, inklusive årets avsättning till reparationsfonden	-4 582 834
Balanseras i ny räkning	-4 893 600

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	2 192 488	2 187 400
SUMMA INTÄKTER		<u>2 192 488</u>	<u>2 187 400</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	2		
Fastighetsskötsel och städning		-143 300	-114 127
Reparationer		-98 611	-109 537
Taxebundna kostnader		-503 235	-586 547
Övriga driftskostnader		-93 049	-103 898
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-108 038	-111 582
Summa driftskostnader		<u>-946 233</u>	<u>-1 025 691</u>
Avskrivningar:	3		
Avskrivningar av byggnad		-916 183	-497 074
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-35 052	-23 492
Summa avskrivningar		<u>-951 235</u>	<u>-520 566</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-1 897 468</u>	<u>-1 546 257</u>
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	4	207	4 123
Räntekostnader m.m.	5	-541 589	-573 962
Summa finansiella poster		<u>-541 382</u>	<u>-569 839</u>
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	6	-64 405	-64 090
Summa skatter		<u>-64 405</u>	<u>-64 090</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-310 766</u>	<u>7 214</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		6 312 569	6 312 569
Byggnader	3	38 912 691	39 828 874
Övriga anläggningstillgångar		70 451	45 745
		45 298 711	46 187 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		45 298 511	46 189 988
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	80 650	139 312
		80 650	139 312
Kassa, plusgiro och bank	9	2 363 462	1 196 834
Summa omsättningstillgångar		2 444 112	1 336 146
SUMMA TILLGÅNGAR		47 742 623	47 526 134

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		28 868 759	28 868 759
Upplåtelseavgift		1 130 395	1 130 395
Reparationsfond	10	697 414	586 440
		30 696 568	30 585 594
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	11	-4 582 833	-4 404 155
Årets resultat		-310 767	7 214
		-4 893 600	-4 396 941
Summa eget kapital		25 802 968	26 188 653
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 000 000	21 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>	13		
Leverantörsskulder		43 754	42 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		895 901	294 940
Summa kortfristiga skulder		939 655	337 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 742 623	47 526 134

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	22 019 000	22 019 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 0,88%

Stomkompl/innerväggar 1,54%

Värme och VS 2,64%

Fasad 3,7%

Fönster 3,7%

Yttertak 3,7%

Restpost inkl hiss 1,67%, 2,86%, 3,33%, 4%, 5,83%, 6,20%, 6,33%, 7,7%, 10%

Vind/altaner 2%

Inventarier 20 %

Maskiner 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktas i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

NOTER

Not 1 Årsavgifter, hyror m.m.

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	1 768 152	1 768 152
Hyror bostäder	240 246	234 685
Hyror lokaler	156 120	156 120
Fastighetsskatt, lokaler	9 648	9 384
TV-avgift	3 168	3 168
Överlåtelseavgifter	3 330	5 560
Elavgifter	370	-
Säkerhetsdörr	580	3 480
Diverse intäkter	10 874	6 851
Summa	2 192 488	2 187 400

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	36 322	36 298
Städning	36 410	37 402
Snöröjning	4 199	4 074
Mattor	13 906	3 932
Gården	18 554	6 104
Hiss, service och besiktning	13 125	13 031
Förbrukningsmaterial	13 735	13 286
Korttidsinventarier	7 049	-
Summa	143 300	114 127

Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Reparation lokaler	3 443	-
Reparation vind och källare	-	5 834
Reparation lås	2 169	4 666
Reparation trapphus och entré	11 990	4 000
Reparation portar och dörrar	17 883	-
Reparation VVS	-	29 154
Reparation elinstallationer	1 125	19 229
Reparation hiss	22 216	42 021
Reparation fönster	4 625	1 550
Balkongprojektet	35 160	3 083
Summa	98 611	109 537

Taxebundna kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	52 892	99 765
Värme	358 122	395 897
Vatten	46 929	51 477
Sophämtning	45 292	39 408
Summa	503 235	586 547

Övriga driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsförsäkring	51 650	60 355
Kabel-TV och bredband	39 404	38 562
Telefon	1 995	4 981
Summa	93 049	103 898

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	9 625	9 600
Utgift styrelse och stämma	18 539	22 346
Ekonomisk förvaltning	54 000	54 000
Administrationskostnader	4 687	6 450
Konsultarvoden	-	937
Avgifter till organisation	5 380	5 130
Kurser och litteratur	5 500	-
Balkongprojektet	-	125
Övriga driftskostnader	10 307	12 994
Summa	108 038	111 582

Not 3 Byggnad och inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Stomme och grund	15 538 125	-
Avskr stomme och grund	-1 320 041	-
Restvärde	14 218 084	-
Byggnad	-	36 630 081
Avskr byggnad	-	-2 670 944
Restvärde	-	33 959 137
Stomkompl/innerväggar	8 878 929	-
Avskr stomkompl/innerväggar	-812 901	-
Restvärde	8 066 028	-
Markanläggning	-	861 568
Avskrivningar markanläggning	-	-466 706
Restvärde	-	394 862
Värme och VS	5 771 304	-
Avskr värme och VS	-591 860	-
Restvärde	5 179 444	-
Fasad	2 219 732	-
Avskr fasad	-251 074	-
Restvärde	1 968 658	-
Fönster	1 775 786	-
Avskr fönster	-200 860	-
Restvärde	1 574 926	-
Yttertak	887 893	-
Avskr yttertak	-100 430	-
Restvärde	787 463	-
Restpost inkl hiss	3 974 469	-
Avskr restpost inkl hiss	-1 669 947	-
Restvärde	2 304 522	-
Vind/altaner	5 348 408	-
Avskr vind/altaner	-534 842	-
Restvärde	4 813 566	-
Fastighetsförbättringar	-	5 348 408
Avskrivningar fastighetsförbättringar	-	-427 874
Restvärde	-	4 920 534
Tvättstuga	-	115 570
Avskrivningar tvättstuga	-	-115 570
Restvärde	-	-
Hiss	-	268 750
Avskrivning hiss	-	-149 591
Restvärde	-	119 159
Kabel-TV, bredband	-	54 970
Avskrivningar Kabel-TV, bredband	-	-54 970

Restvärde	-	-
Sanering tak	-	270 434
Avskrivningar sanering tak	-	-186 880
Restvärde	-	83 554
Målning	-	602 813
Avskrivningar målning	-	-350 404
Restvärde	-	252 409
Inventarier	190 489	130 731
Avskrivningar inventarier	-120 038	-90 230
Restvärde	70 451	40 501
Maskiner	123 653	123 653
Avskrivningar maskiner	-123 653	-118 409
Restvärde	-	5 244
Portar, dörrar, grindar	-	242 050
Avskrivningar portar, dörrar, grindar	-	-142 831
Restvärde	-	99 219

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	44 649 028	44 468 482
- Nyanskaffningar	59 758	180 546
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 774 409	-4 253 843
- Årets avskrivning enligt plan	-951 235	-520 566
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	38 983 142	39 874 619

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	30 964 000	30 964 000
Taxeringsvärde mark:	31 000 000	31 000 000
Summa taxeringsvärde	61 964 000	61 964 000

Not 4 Ränteintäkter m.m.

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter	129	4 080
Skatteränta	78	43
Summa	207	4 123

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Låneräntor	538 445	571 792
Kapital- och bankkostnader	3 144	2 170
Summa	541 589	573 962

Not 6 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt lokaler	9 640	9 640
Fastighetsavgift	54 765	54 450
Summa	64 405	64 090

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	31 584	86 807
Skattekonto	600	522
Skattefordran	7 315	7 630
Förskottsbetalda kostnader	41 151	44 353
Summa	80 650	139 312

Not 9 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Bank	1 168 109	1 196 834
Bank	600 127	-
Bank - balkonger	595 226	-
Summa	2 363 462	1 196 834

Not 10 Reparationsfond

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	586 440	400 548
Årets avsättning	185 892	185 892
Årets ianspråkstagande för reparation VVS	-74 918	
Utgående balans	697 414	586 440

Not 11 Balanserat resultat

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	-4 404 155	-4 255 706
Disposition av föregående års resultat	7 214	37 443
Årets avsättning till reparationsfond	-185 892	-185 892
Utgående balans	-4 582 833	-4 404 155

Not 12 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Lån Hypotek 2652 10 5947	7 000 000	7 000 000
Lån Hypotek 2652 10 5954	7 000 000	7 000 000
Lån Hypotek 2759 09 6785	7 000 000	7 000 000
Summa	21 000 000	21 000 000

Not 13 Kortfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Leverantörsskulder	43 754	42 541
Upplupna räntekostnader	38 858	45 624
Upplupna kostnader	66 294	64 082
Förskottsbetalda avgifter	181 375	184 184
Kommande balkonger	595 226	-
Diverse kortfristiga skulder	14 148	1 050
Summa	939 655	337 481

Underskrifter

Stockholm den april 2015

Bo Carlén

Annika Tjerneld

Karolina Sandberg

Bogdan Rumanesco

Annika Tönurist

Stefan Westlund

Min revisionsberättelse har avgivits den

Inga Halvarsson
Öhman & Partners Ekonomi o Juridik AB