

Årsredovisning

för

Brf Gruvan 8

716417-4398

Räkenskapsåret

2013



JH

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Gruvan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2012-12-18.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gruvan 8, bebyggdes 1906 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 35 lägenheter och 6 lokaler. Samtliga lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kokvrå	
3	st 1 rum och kök	
19	st 2 rum och kök	
8	st 3 rum och kök	
1	st 4 rum och kök	
		Total bostadsyta: 2 091 kvm Total lokalyta: 409 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Emite Make-up	34	2015-12-31
Emite Make-up	75	2014-12-31
Techno	41	2015-01-31
Flott Teve	34	2015-03-31
Glassfabriken	27	2014-06-30
Mariart	198	2014-09-30



Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-13 bestått av:

Ordinarie Kristoffer Strandqvist
 Per Carlsson
 Kajsa Hessel
 Åsa Svenfelt
 Joacim Tegnesjö

Suppleanter Axel Nordenström
 Pontus Thorsson

Revisorer

Ordinarie Henrik Laginder, KPMG
 Resul Hamurcu, KPMG

Suppleant Utses vid behov av KPMG

Valberedning

Emil Kilsäter Sammankallande
Margareta Widen
Margareta Lagerqvist

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan som uppdateras årligen av styrelsen.

År 2005-2006 Renovering av fastighetens hissar

År 2006 Fasad- och fönsterrenovering.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 (4) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 (2) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Adfingo och trappstädningen av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar tom juli och därefter försäkrad hos Arén & Partners.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 409 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1976. Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 38 945 (29 646) kronor och avser reparation hissar 3 155 kr och löpande underhåll 35 790 kr.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts med 68 443 (78 644) kronor.

Gårdsbelysningen och en trapphusbelysningsautomat har bytts ut. Armaturerna är från Kulturbelysning AB. Cykelstället har lagats och en ställlucka på fasadens framsida har åtgärdats. Torkskåpet i tvättstugan har bytts ut mot ett större och energieffektivare kondensskåp.

Bergvärme installerades under mars månad och projektet genomfördes inom tids- och budgetramar. Fjärrvärmeanläggningen har behållits som reservsystem och för att bidra med spetskapacitet under kalla vinterdagar.

Under kvartal fyra sammanställdes ett underlag för ventilationsinventering/OVK och offerter från tre företag togs in och jämfördes.

Försäkringskostnaderna har reducerats med 30 % genom byte från Länsförsäkringar till Allians Försäkringsmäklari, med bibehållet försäkringsskydd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % 2011-07-01.



Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Städdagar

Under året arrangerades två städdagar.

Hemsidan: www.brfgruvan8.se har tagits fram under året.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 524 180	1 531 727	1 467 218	1 421 927	1 521 377
Resultat efter finansnetto	186 896	-15 023	37 164	-146 733	192 247
Saldo yttre reparationsfond	623 722	478 722	428 940	283 940	283 940
Lån per kvm yta	2 769	2 345	2 450	2 450	2 450
Kassalikviditet (%)	161	178	221	158	165
Årsavgift bostäder kronor/kvm	458	458	438	417	469

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-894 356
årets vinst	186 896
	-707 460
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	151 149
i ny räkning överföres	-858 609
	-707 460

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
Föreningens intäkter	1	1 524 180	1 531 727
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-107 387	-108 290
Driftkostnader	3	-687 939	-815 805
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-110 782	-209 500
Avskrivningar	5	-239 716	-199 408
Resultat före finansiella poster		378 356	198 724
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 590	1 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-195 050	-215 154
		-191 460	-213 747
Resultat efter finansiella poster		186 896	-15 023
Årets resultat		186 896	-15 023

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	5 664 540	4 424 589
Mark		5 197 500	5 197 500
Pågående om- och tillbyggnader	9	5 625	3 095
Maskiner och inventarier	10	7 930	15 861
		10 875 595	9 641 045
Summa anläggningstillgångar		10 875 595	9 641 045
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 283	150
Övriga fordringar	11	31 331	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	21 117	37 529
		53 731	37 703
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 544	124
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		675 608	743 042
		678 152	743 166
Summa omsättningstillgångar		731 883	780 869
SUMMA TILLGÅNGAR		11 607 478	10 421 914

DH
A

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 375 000	4 375 000
Yttre reparationsfond		623 722	478 722
		4 998 722	4 853 722
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-894 356	-734 333
Årets resultat		186 896	-15 023
		-707 460	-749 356
Summa eget kapital		4 291 262	4 104 366
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	6 809 707	5 828 595
Mottagna depositioner		51 264	51 264
Summa långfristiga skulder		6 860 971	5 879 859
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		113 888	33 888
Leverantörsskulder		22 667	66 309
Skatteskulder		6 785	7 878
Övriga skulder	15	20 610	24 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	291 295	304 758
Summa kortfristiga skulder		455 245	437 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 607 478	10 421 914
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 109 000	7 109 000
		7 109 000	7 109 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,5 % årligen
Om/tillbyggnad	20 år
Anläggningar	15 år
Inventarier	5 år/10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	534 416	532 892
Fastighetsskatt	20 922	20 728
Årsavgifter bostäder	958 680	958 680
Hysesbortfall ./.	-5 000	0
Ersättningar och intäkter / fakturerade kostnader	15 163	19 426
	1 524 181	1 531 726

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	38 945	29 646
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	68 442	78 644
	107 387	108 290

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	70 494	69 619
Besiktning/serviceavtal	16 046	10 551
Yttre skötsel/snöröjning	0	6 448
Fastighetsel	50 368	47 394
Uppvärmning	327 445	451 178
Vatten	43 413	42 796
Sophämtning	22 767	21 268
Fastighetsförsäkring	39 742	47 421
Självrisk/reparation försäkringskostnader	0	2 300
Kabel-TV och internet	10 446	10 416
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	92 180	95 805
Övriga driftkostnader	15 038	10 609
	687 939	815 805

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	17 001	23 170
Styrelse- och mötesarvoden	1 000	28 250
Möteskostnad styrelse	4 900	0
Revisionsarvode	20 000	0
Förvaltningsarvode	57 951	59 915
Övriga externa tjänster	9 616	88 979
Lagstadgade sociala avgifter	314	9 185
	110 782	209 499

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	60 830	60 829
Om/tillbyggnad	170 955	121 897
Inventarier	7 931	16 682
	239 716	199 408

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	3 601	1 391
Ränta skattekonto	-11	16
	3 590	1 407

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	195 050	215 154
	195 050	215 154

Not 8 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 415 057	6 415 057
Nyanskaffningar	1 471 736	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 886 793	6 415 057
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 990 468	-1 807 742
Årets avskrivningar enligt plan	-231 785	-182 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 222 253	-1 990 468
Utgående redovisat värde	5 664 540	4 424 589
Taxeringsvärden byggnader	24 067 000	23 859 000
Taxeringsvärden mark	26 316 000	24 544 000
	50 383 000	48 403 000

I utgående bokfört värde ingår fasad- och fönsterrenovering med 1 242 867 kronor, renovering hissar med 109 769 kronor, ventilationssystem med 36 600 kronor samt bergvärmanläggning 1 422 678 kr.

Not 9 Pågående om-och tillbyggnader

Avser balkongbygge som ska betalas av medlemmarna själva.

Not 10 Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 593	140 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 593	140 593
Ingående avskrivningar	-124 732	-108 050
Årets avskrivningar	-7 931	-16 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 663	-124 732
Utgående redovisat värde	7 930	15 861

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	16	24
Förskottsbetald moms	31 315	0
	31 331	24

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	11 508	28 234
Förutbetald kabel-tv	2 611	2 610
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	6 998	6 685
	21 117	37 529

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 375 000	478 722	-734 333	-15 023
Årets reservering		145 000	-145 000	
Disposition av föregående års resultat:			-15 023	15 023
Årets resultat				186 896
Belopp vid årets utgång	4 375 000	623 722	-894 356	186 896

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 2,88 % - 2018-03-13	3 830 800	0
Nordea	0	2 735 800
Nordea - 2,87 % - Rörlig ränta	3 092 795	3 126 683
Fastighetslån kort del	-113 888	-33 888
	6 809 707	5 828 595

Not 15 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatter	0	8 475
Redovisning moms	20 610	7 505
Avr lagstadgade sociala avgifter	0	8 876
	20 610	24 856

Handwritten signature

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	23 910	37 719
Förskottsbetalda hyror/avgifter	216 985	170 796
Upplupna uppvärmningskostnader	13 403	76 748
Upplupna elavgifter	4 538	5 072
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 448
Beräknat arvode för revision	20 000	0
Uppl reparation o underhållskostnader	12 459	7 975
	291 295	304 758


Stockholm den 25 april 2014



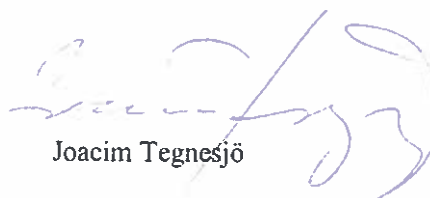
Kristoffer Strandquist



Per Carlsson



Kajsa Hessel



Joacim Tegnesjö

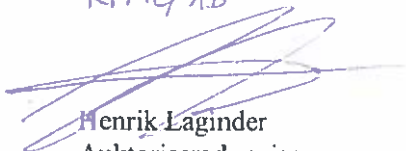
Åsa Svenfelt



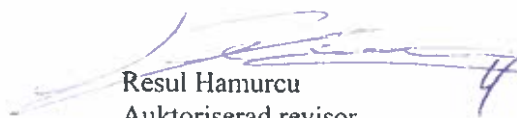
Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 29 april 2014

KPMG AB

KPMG AB



Henrik Laginder
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig



Resul Hamurcu
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gruvan 8, org. nr 716417-4398

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gruvan 8 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gruvan 8s 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för 2012 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen för år 2012 har därmed inte utförts.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gruvan 8 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

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 är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 29 april 2014

KPMG AB

KPMG AB


Henrik Laginder
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig


Resul Hamurcu
Auktoriserad revisor