

Årsredovisning för

Skalmejblåsaren 12

769606-1543

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

VERKSAMHETSBERÄTTELSE BRF Skalmejblåsaren 12

Org. Nr: 769606-1543

Styrelsen för BRF Skalmejblåsaren 12 får härmed avge verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2013.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-13.

Styrelse

Andreas Wohlfeil, ordf.

Lena Strand

Josefine Hagström, fr.o.m 2013 års stämma

Caroline Willberg-Johnn, fr.o.m 2013 års stämma

Jonas Edholm fr.o.m, 2013 års stämma

Styrelsen har under år 2013 haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Börje Krafft, Add Subtract.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Marie-Louise Bengtsson och Camilla Hallmans.

Verksamheten

BRF Skalmejblåsaren 12 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen äger fastigheten Skalmejblåsaren 12. I fastigheten, som byggdes 1969, finns 67 lägenheter.

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt. Lokalerna uthyrs till förskolan Två Tungor och Glowear HB. Inga vakanta lokaler eller lägenheter finns.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Viktiga händelser under verksamhetsåret

Fasaden har tvättats.

Reparationer har skett i förskolans lokaler samt i källarlägenheten.

Marmorgolven har polerats.

Ett säkerhetssystem har installerats. Kodlåset är borta och inpassering i fastigheten sker numera med brickor eller genom porttelefonen. Innerdörrarna har fått automatiska dörröppnare.

En ny hemsida och ny tvättstugebokningssystem har kommit till, med skärmar i entréerna där meddelanden till medlemmarna syns och där man kan boka tvättid. På hemsidan kan medlemmar, styrelse och mäklare hämta information.

BRF Skalmjblåsaren 12 – Lägenhetsförsäljningar 2013

Lägenhetsnummer	Säljare	Köpare
012 – 1001	Kalle Lundgren	Nicolaus Rubensson & Åsa Engman
115 – 1105	Annika & Sebastian Fahlur	Eric Erfors
121 – 1201	Anna Conneryd	Ludvik & Michael Rendell
143 – 1403	Johan Brinck & Camilla Adlitzer	Maria Johansson
164 – 1604	Paula Wadström & Johan Elveland	Frida Pilblad & Jakob Dumky
224 – 1204	Miriam Cabrera	Ellinor Johansson
226 – 1206	Lars Lindqvist	Nina & Olga Petrova
243 – 1403	Thomas Blomquist	Kajsa Schrewelius
252 – 1502	Catarina Palmklint	Zhao Zhaomin
256 – 1506	Emil Bryggare	Fredrik Bender
263 – 1603	Annelie Åkerblom & Samuel Brouner	Greger & Therese Mellbert

Antalet försäljningar under 2013 uppgick till 11 stycken.

Snittpriset för de i fastigheten sålda lägenheterna var 58.222 kr/kvadratmeter. Högsta kvadratmeterpris var 69.487 kr och lägsta 45.253 kr.

Snittpriset ökade med 1 812 kr dvs 3.21%.

Förslag till resultatdisposition 2013

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-553 761
Balanserat resultat	<u>-3 367 198</u>
	-3 920 959

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-556 257
Överföring till fond för yttre underhåll	283 569 (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)
Balanserat resultat	<u>-3 648 271</u>
	-3 920 959

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>
Nettoomsättning	1	3 148 442	4 078 484
		<u>3 148 442</u>	<u>4 078 484</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 904 676	-1 835 793
Underhåll	3	-556 257	-841 855
Avskrivningar		-607 498	-578 166
Rörelseresultat		<u>80 011</u>	<u>822 670</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	6 600	22 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-640 372	-626 077
Resultat efter finansiella poster		<u>-553 761</u>	<u>218 761</u>
Resultat före skatt		<u>-553 761</u>	<u>218 761</u>
Årets resultat		<u>-553 761</u>	<u>218 761</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 775 848	73 885 371
Maskiner och inventarier	7	29 232	48 250
		<u>74 805 080</u>	<u>73 933 621</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 805 080</u>	<u>73 933 621</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		212 723	737 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 473	27 525
		<u>248 196</u>	<u>764 582</u>
Kassa och bank	9	1 477 567	947 776
Summa omsättningstillgångar		<u>1 725 763</u>	<u>1 712 358</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>76 530 843</u>	<u>75 645 979</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		50 080 578	50 080 578
Upplåtelseavgifter		10 906 307	10 906 307
Fond för yttre underhåll		984 991	1 561 346
		<u>61 971 876</u>	<u>62 548 231</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 367 198	-4 162 314
Årets resultat		-553 761	218 761
		<u>-3 920 959</u>	<u>-3 943 553</u>
Summa eget kapital		<u>58 050 917</u>	<u>58 604 678</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 457 561	15 601 381
		<u>17 457 561</u>	<u>15 601 381</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		91 812	420 250
Skatteskulder		362 755	369 970
Övriga skulder		-27 819	-28 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	595 617	678 619
		<u>1 022 365</u>	<u>1 439 920</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 530 843</u>	<u>75 645 979</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Ställda panten för fastighetslån	31 000 000	31 000 000
Summa	<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5
-Ombyggnad	3,3
-Inventarier	20
-Maskiner	20
-Installationer	10
-Markombyggnad	10

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 490 748	1 497 420
Hyror	1 652 351	1 510 046
Försäkringsersättning	-	1 064 966
Övriga intäkter	5 343	6 052
Summa	3 148 442	4 078 484

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	70 987	71 703
Städning	59 774	64 856
Snöskottning	11 067	77 383
Trädgårdsskötsel	211 985	3 148
Reparationer	150 703	182 529
Hisskötsel	19 567	13 051
El	123 139	123 383
Uppvärmning	507 441	498 988
Vatten	85 178	81 143
Sophämtning	63 876	93 673
Försäkringspremier	59 579	94 136
Fastighetsavgift lägenheter	81 070	91 455
Fastighetsskatt lokaler	95 230	95 000
Övriga fastighetskostnader	17 026	11 055
Kabel TV	82 372	70 487
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	29 000	37 411
Revisionsarvoden	17 000	17 000
Förvaltningsarvode	98 426	95 030
Juridiska arvoden	3 757	-
Övr externa tjänster	13 785	11 486
Övriga driftskostnader	3 714	2 876
Summa	1 904 676	1 835 793

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

-Lägenhetsunderhåll	-	311 482
-Övrigt planerat underhåll	84 539	53 966
-Golv	-	19 302
-Ventilation	76 309	-
-Lås	233 862	-
-Byggnad	93 015	457 105
-VA/Sanitet	68 532	-
Summa	556 257	841 855

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	5 069	22 168
Ränteintäkter skattefria	1 531	-
Summa	6 600	22 168

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	640 372	626 077
Summa	640 372	626 077

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	42 195 684	42 195 684
-Ombyggnad	9 329 916	9 329 915
-Takombyggnad	1 478 956	
-Mark	26 163 637	26 163 637
	<u>79 168 193</u>	<u>77 689 236</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 803 865	-3 264 633
-Årets avskrivning enligt plan	-588 480	-539 232
	<u>-4 392 345</u>	<u>-3 803 865</u>
Redovisat värde vid årets slut	74 775 848	73 885 371
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 600 000	39 800 000
Mark	51 923 000	45 700 000
	<u>94 523 000</u>	<u>85 500 000</u>
Bostäder	85 000 000	76 000 000
Lokaler	9 523 000	9 500 000
	<u>94 523 000</u>	<u>85 500 000</u>

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	418 526	418 526
	<u>418 526</u>	<u>418 526</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-370 276	-331 342
-Årets avskrivning enligt plan	-19 018	-38 934
	<u>-389 294</u>	<u>-370 276</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 232	48 250

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Sopor	-	1 028
Vatten	5 735	-
Fastighetsförsäkring	10 232	8 418
Com hem, kabeltv	18 475	18 079
Övrigt	1 031	-
	35 473	27 525

Not 9 Kassa och bank

	2013	2012
Handelsbanken	1 005 480	810 669
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	472 087	137 107
	1 477 567	947 776

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	50 080 578	10 906 307	1 561 346	-4 162 314	218 761	58 604 678
Disposition enligt stämmobeslut			-576 355	576 355	-218 761	
Årets resultat	-	-			-553 761	
Belopp vid årets utgång	50 080 578	10 906 307	984 991	-3 585 959	-553 761	
			61 971 876		-3 367 199	58 050 917

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

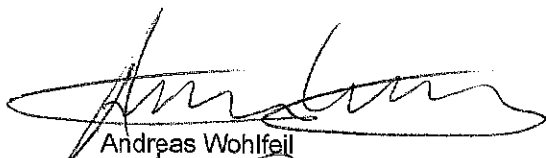
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Stadshypotek rörligt		2,66%	1 475 510		1 475 510
Stadshypotek 2017-03-01		4,12%	6 883 621	-70 068	6 953 689
Stadshypotek 2015-03-01		3,78%	3 368 750	-35 000	3 403 750
Stadshypotek 2015-03-01		3,78%	3 729 680	-38 752	3 768 432
Stadshypotek rörligt		2,63%	1 000 000		
Stadshypotek rörligt		2,69%	1 000 000		
			17 457 561	-143 820	15 601 381

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	277 784	268 696
Räntor	58 556	50 851
Görans fastighetservice	-	37 492
Sophämtning	1 303	4 535
Skellefteå kraft, Fortum EI	10 512	10 519
Revisionsarvode	18 317	17 773
Styrelsearvode ink soc avg	132 376	131 420
Fjärrvärme	64 424	80 343
Reparationer	-	28 656
Städning	28 588	31 186
Stockholm Vatten	-	5 000
Övrigt	3 757	12 148
	595 617	678 619

Underskrifter

Stockholm 2014 -05-31



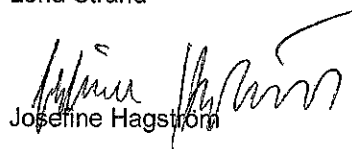
Andreas Wohlfeil



Lena Strand



Jonas Edholm

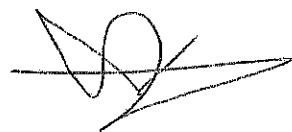


Josefine Hagström



Caroline Willberg-John

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 - 06-02



Av föreningen vald godkänd revisor
Börje Krafft

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skalmejblåsaren 12

Org.nr 769606-1543

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Skalmejblåsaren 12 i Stockholm för räkenskapsåret 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 revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för i Brf Skalmejblåsåren 12 i Stockholm för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

STOCKHOLM 2014-06-02



Börje Krafft
Auktoriserad revisor