

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Smedjan 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2001-05-07 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Smedjan 14	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

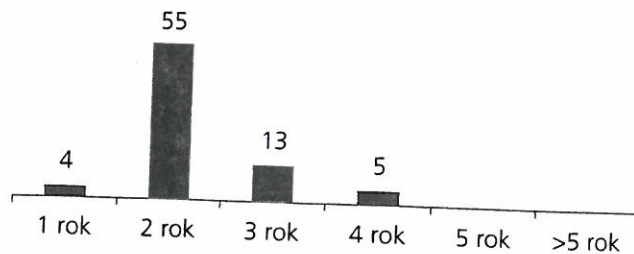
Fastigheten bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 578 m<sup>2</sup>, varav 5 578 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Gemensamhetsutrymmen

	Kommentar
Tvättstuga	4 st tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp
Cykelförråd	
Rullatorförråd	Tillgängligt för rullatorer.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny sophantering	2013	Två sopkaruseller utbytta mot ett sophus där hushållssopor och matavfall skiljs åt.
Ny tvättmaskin	2013	
Nytt torkskåp	2013	
Stamspolning	2012	Stamspolning genomförd i hela fastigheten av Solna Högtryck. Installerat säkerhetsdörr till källare Västmannag. 101
Ny säkerhetsdörr källare	2011	Västeråsg. 7 och Västmannag. 101
Nya vindsfönster	2011	
Ny tvättmaskin	2011	
Anslutning av fastigheten till fibernät	2010	Fastighetsnod installerad av Stokab.
Renovering av hyresrätt	2010	
Säkerhetsgenomgång	2009 - 2010	Västmannagatan 101, BV. Byte av dörrar och lås till några källarlokalerna och portar. Widén trädvård & markservice
Gårdsrenovering	2008	
Stamspolning	2006	
Nya tvättmaskiner	2006	2 st nya maskiner köptes 2006
Nya balkonger	2005 - 2008	Entreprenör: Balcona
Trapphusrenovering	2004 - 2005	Arkitekt: Ylva Larsson
Omläggning av tak	2001	
Ny värmecentral	1996	
Omputsning av fasad	1993	
Byte VA-stammar	1968 - 1974	
Elstambyte	1968 - 1974	
Nyinstallation hiss	1968	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Elkraftsystem	2015	Preliminärt
Yttertak	2015	Preliminärt
Renovering fönster, delvis	2015	Preliminärt
Byte VA-stammar	2015	Preliminärt
Renovering/Byte Hiss	2015	Styrelsens rekommendation till stämman, beslut tas av föreningsstämman i juni 2014.
Renovering Tvättstuga	2015	Preliminärt
Renovering fönster	2018	Preliminärt
Underhåll balkonger	2020	Preliminärt

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning.	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex, ingår i försäkringen från If
Trädgårdsservice	Utemiljö
Hisservice	S:t Eriks Hiss
Städning gemensamhetsutrymmen	Städpulsen AB
Avfallshantering	Entreprenad via Trafikkontoret, Stockholm Stad
Snöröjning Tak	JTCM Byggkonsult

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 71 st.  
Överlåtelse under året: 14 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Styrelsen

Frej Sojë Berggren	Ledamot
Fredric Söderquist	Ledamot
Jessika Sandor	Ledamot
Lars Olsson	Ledamot
Tobias Johansson	Ledamot

Sofia Borsiö	Suppleant
Ulla Bertling	Suppleant
Oscar Tiberg	Suppleant

Isabell Ljungberg (utflyttning) och Robert Lindhe (tidsbrist) har under året avsagt sig sina styrelseuppdrag.

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Oscar Tiberg, Sofia Borsiö och Tobias Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Kirsti Gustafsson	Ordinarie Extern
Klas Wallenius	Ordinarie Intern
Jan-Henrik Malmsjö	Suppleant Intern

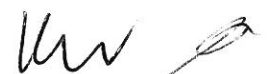
Dokumenthanterarna i Huddinge AB

### Valberedning

Sofia Avdeitchikova	
Rickard Nygander	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

- Vattenskador

Under 2013 har tre av de i fastigheten inträffade vattenskadorna varit allvarigare.

- Ombyggnation sophus

Under hösten 2013 genomgick föreningens sophantering en större modifikation då de tidigare sopkarusellerna byttes ut mot sopkärl med möjlighet till källsortering av matavfall. Åtgärden väntas ge betydande besparingar gällande föreningens kostnader för sophantering.

- Byte av tvättmaskin och torkskåp

Under året har en tvättmaskin samt ett torkskåp i tvättstugan bytts ut mot nya maskiner.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

- Ny underhållsplan framtagen

Under hösten 2013 gav styrelsen Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) i uppdrag att ta fram en ny underhållsplan för föreningens fastighet då den tidigare inte var reviderad sedan 2008. Underhållsplanen i sin helhet finns att ta del av på föreningens hemsida. Styrelsens slutsats av det genomförda arbetet är att det föreligger ett omfattande underhållsbehov de kommande två åren, vilket bl.a. innefattar byte av vatten- och avloppsstammar. På föreningsstämman i juni 2014 kommer beslut fattas om huruvida underhållsplanen ska följas avseende stambyte.

- Utredning av möjligheten till försäljning av råvindar

Brf Smedjan 14 äger idag sex stora råvindar, huvudsakligen använda till förrådsyta. En del av ovan nämnda uppdrag till SBC bestod i att få bekräftat om dessa råvindar verkligen är inredningsbara och därmed säljbara samt uppskatta ungefärlig intäkt en sådan försäljning kan generera. Det senare i syfte att förstå i hur stor utsträckning denna intäkt skulle täcka kostnaderna för underhållsplanens föreslagna åtgärder 2015-2019, stambytet inkluderat. Utifrån arbetsunderlaget från SBC:s uppdrag kommer stämman i juni 2014 att fatta beslut om en råvindsförsäljning ska utföras.

- Utredning/Beslut rörande Fiberanslutning av fastigheten

I syfte att erbjuda de boende bättre och billigare bredband har styrelsen fattat beslut om att Brf Smedjan 14 ska köpa en installation av fastighetsnät för anslutning till den framdragna kontaktpunkten från Stokab samt ingå avtal med lämplig bredbandsleverantör om en anslutning av föreningens samtliga lägenheter. Detta kommer att resultera i en fast engångsavgift för installation samt en månatlig avgift avseende bredbandstjänsten. Föreningen kommer att ta kostnaden för installationen och besluta senare om den månatliga avgiften (80-120 kr/lägenhet) ska läggas på respektive medlem eller också den tas av föreningen i viss utsträckning eller helt.

Sammanfattningsvis innebär denna åtgärd att varje lägenhet från och med hösten 2014 kommer erbjudas bredband med en hastighet på åtminstone 100/50 Mbit till en månatlig kostnad av max 120 kr

- Byte av städfirma

Efter att styrelsen mottagit en del klagomål på den tidigare entreprenören för städning av föreningens gemensamma utrymmen tecknades i januari 2014 ett avtal med ny städfirma.

*1/9 stadh*  
*llw*

## Föreningens ekonomi

### - Årets resultat

Resultatet för 2013 är i det närmsta identiskt med föregående men utgör ett tämligen stort avvik mot det budgeterade resultatet för året. Jämfört med föregående har kostnaderna för tomrättsavgäld och konsultarvoden ökat men dessa tas ut av lägre taxebundna kostnader samt en återbetalning från Stockholms stad avseende för höga sophanteringskostnader under året. Det stora avviket mot budgeten beror på att budgeten kraftigt överskattade möjligheten till kostnadsbesparingar under året.

### - Långsiktig budgetplan framtagen

Under året anlätades SBC, som även är föreningens ekonomiska förvaltare, för att ta fram ett förslag på ekonomisk budget för de kommande 10 åren. I denna är hänsyn tagen till information om framtida driftkostnader samt olika finansieringsalternativ för nödvändiga investeringar som föreningen står inför.

### - Byte av styrande princip, nollresultat efter avskrivningar

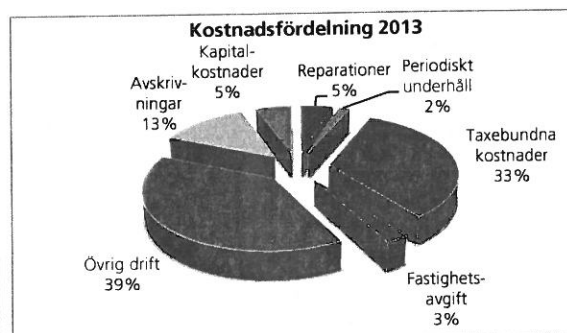
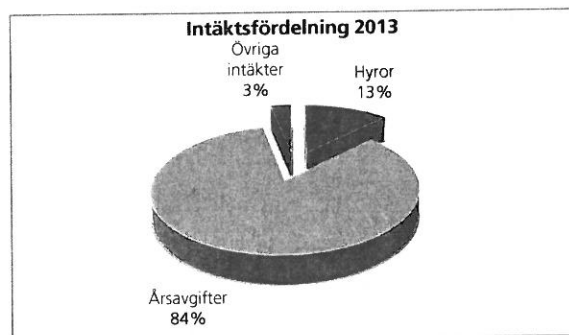
Efter noggrant övervägande och på inrådan av föreningens ekonomiska förvaltare har styrelsen beslutat att från och med budgetåret 2014 styra föreningens ekonomi mot att nå ett nollresultat efter avskrivningar i syfte att inte bygga på den ansamlade förlusten. Detta innebär ett avsteg gentemot föreningens tidigare styrfilosofi som byggde på den s.k. cash flow-principen, enligt vilken målet var ett nollresultat före avskrivningar.

Som ett första steg mot målet att nå nollresultat efter avskrivningar har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% from 2014-04-01. Stigande underhållskostnader och höjd tomrättsavgäld är det främsta orsakerna till höjningen. Notera att beslutet att ändra ekonomisk styrprincip innebär ett långsiktigt mål som varit vägledande men inte ett absolut krav vid sättandet av budgeten för 2014.

### - Sänkta kostnader för sophämtning

Som en effekt av en effektivare sophantering efter ombyggnationen av föreningens sophus beräknas kostnaderna för sophantering minska med ca 200 000 kr/år jämfört med år 2013.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 578 m<sup>2</sup> bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	544	544	558	558
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	889	907	671	671
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 467	1 467	1 507	1 507
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	18	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	148	163	134	128
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	18	15	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	41	42	25

#### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-530 888
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-6 359 296
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-384 000
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-7 274 184</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

66 860  
**-7 207 324**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 195 785	3 201 794
Övriga rörelseintäkter		103 172	13 304
		<b>3 298 957</b>	<b>3 215 097</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-206 177	-205 694
Reparationer		-183 326	-150 933
Periodiskt underhåll		-66 860	-114 298
Taxebundna kostnader		-1 280 565	-1 354 440
Övriga driftskostnader		-748 994	-651 171
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-93 170	-105 105
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-457 758	-347 890
Personalkostnader		-88 031	-118 950
Avskrivningar		-501 837	-492 506
		<b>-3 626 718</b>	<b>-3 540 988</b>
		<b>-327 762</b>	<b>-325 891</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 860	5 313
Räntekostnader		-206 986	-229 743
		<b>-203 126</b>	<b>-224 430</b>
		<b>-530 888</b>	<b>-550 321</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>			



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader	Not 3	66 873 914	67 239 856
Maskiner och inventarier	Not 4	118 577	52 740
		<b>66 992 490</b>	<b>67 292 596</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>66 992 490</b>	<b>67 292 596</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 684	3 573
Skattefordringar		14 652	2 717
Övriga fordringar		118 543	118 865
Förutbetalda kostnader	Not 5	204 149	180 535
Upplupna intäkter		95 764	0
		<b>437 792</b>	<b>305 690</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		69 372	71 832
SBC klientmedel i SHB		1 558 525	2 038 846
		<b>1 627 897</b>	<b>2 110 679</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 065 689</b>	<b>2 416 369</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 058 180</b>	<b>69 708 965</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		56 307 878	56 307 878
Upplåtelseavgifter		9 964 799	9 964 799
Kapitaltillskott		158 725	0
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 692 132	1 422 430
		<b>68 123 534</b>	<b>67 695 107</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-6 743 296	-5 923 274
Årets resultat		-530 888	-550 321
		<b>-7 274 184</b>	<b>-6 473 594</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 849 350</b>	<b>61 221 513</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	7 500 000	7 500 000
		<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		186 429	443 652
Upplupna kostnader	Not 9	284 521	312 680
Förutbetalda avgifter och hyror		237 880	231 120
		<b>708 830</b>	<b>987 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>69 058 180</b>	<b>69 708 965</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	20 000 000	20 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	5,0%, 10,0%	5,0%
Markanläggning	5,0%	5,0%
Maskiner	10,0%	10,0%
Inventarier	10,0%	

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

<b>Not 1</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 780 605	2 778 428
Hysesintäkter	415 180	423 366
	<b>3 195 785</b>	<b>3 201 794</b>

<b>Not 2</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel beställning	37 694	52 766
Fastighetsskötsel gård entreprenad	33 446	32 594
Fastighetsskötsel gård beställning	3 600	2 375
Snöröjning/sandning	21 106	12 719
Städning entreprenad	78 677	77 651
Hissbesiktning	6 404	5 400
Gård	6 130	0
Serviceavtal	14 870	7 560
Förbrukningsmateriel	4 251	10 941
Brandskydd	0	3 688
	<b>206 177</b>	<b>205 694</b>

<b>Not 2, fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	11 638	14 063
Källare	0	13 750
Entré/trapphus	1 400	0
Lås	25 561	8 557
VVS	55 267	37 477
Värmeanläggning/undercentral	22 122	0
Ventilation	10 515	4 839
Elinstallationer	7 068	1 943
Hiss	15 487	11 044
Tak	0	20 520
Fasad	4 100	0
Mark/gård/utemiljö	24 825	0
Vattenskada	5 343	38 740
	<b>183 326</b>	<b>150 933</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	0	98 000
Tak	66 860	0
Fönster	0	16 298
	<b>66 860</b>	<b>114 298</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	84 115	91 044
Värme	826 940	907 564
Vatten	89 317	97 858
Sophämtning/renhållning	268 176	247 836
Grovsopor	12 017	10 138
	<b>1 280 565</b>	<b>1 354 440</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	106 867	94 271
Självrisk	69 000	87 000
Tomträttsavgäld	553 148	450 000
Kabel-TV	19 979	19 900
	<b>748 994</b>	<b>651 171</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>93 170</b>	<b>105 105</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 038	0
Tele och datakommunikation	1 613	1 613
Inkassering avgift/hyra	2 400	0
Revisionsarvode extern revisor	8 398	9 984
Föreningskostnader	17 543	9 731
Styrelseomkostnader	0	9 249
Fritids och Trivselkostnader	1 029	0
Förvaltningsarvode	246 040	239 587
Förvaltningsarvoden övriga	56 577	25 469
Administration	15 121	15 934
Konsultarvode	101 839	30 163
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 160	6 160
	<b>457 758</b>	<b>347 890</b>

<b>Not 2, fortsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	68 275	91 779
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	2 131	0
Sociala kostnader	17 625	27 171
	<b>88 031</b>	<b>118 950</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	347 198	347 198
Förbättringar	76 102	69 852
Markanläggning	67 642	67 642
Maskiner	10 255	7 814
Inventarier	639	0
	<b>501 837</b>	<b>492 506</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 626 718</b>	<b>3 540 988</b>
<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	74 542 160	74 542 160
Nyanskaffningar	125 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>74 667 160</b>	<b>74 542 160</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-7 302 304	-6 817 612
Årets avskrivningar enligt plan	-490 942	-484 692
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 793 246</b>	<b>-7 302 304</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 873 914</b>	<b>67 239 856</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	66 000 000
	<b>128 000 000</b>	<b>109 000 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	128 000 000	109 000 000
	<b>128 000 000</b>	<b>109 000 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	136 642	104 088
Nyanskaffningar	76 731	32 554
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>213 373</b>	<b>136 642</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-83 902	-76 088
Årets avskrivningar enligt plan	-10 894	-7 814
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-94 796</b>	<b>-83 902</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>118 577</b>	<b>52 740</b>

<b>Not 5</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	27 370	24 758
Kabel-TV	4 994	4 992
Tomträttsavgäld	164 350	138 225
Snöröjning	0	5 125
Serviceavtal	7 435	7 435
	<b>204 149</b>	<b>180 535</b>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	56 307 878	0	0	56 307 878
Upplåtelseavgifter	9 964 799	0	0	9 964 799
Kapitaltillskott	158 725	158 725	0	0
Fond för yttre underhåll	1 692 132	384 000	-114 298	1 422 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>68 123 534</b>	<b>542 725</b>	<b>-114 298</b>	<b>67 695 107</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-6 743 296	-384 000	-436 023	-5 923 274
Årets resultat	-530 888	-530 888	550 321	-550 321
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-7 274 184</b>	<b>-914 888</b>	<b>114 298</b>	<b>-6 473 594</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>60 849 350</b>	<b>-372 163</b>	<b>0</b>	<b>61 221 513</b>

<b>Not 7</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	1 422 430	1 095 430
Reservering enligt stadgar	384 000	327 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 298	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 692 132</b>	<b>1 422 430</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek AB	2,502 %	2 500 000	2 500 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	2,655 %	5 000 000	5 000 000	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 kr.

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	2 932
Städning entreprenad	8 650	8 480
El	7 735	8 578
Värme	107 494	149 193
Vatten	11 732	14 615
Extern revisor	9 000	9 000
Arvoden	71 750	71 000
Sociala avgifter	20 973	22 720
Ränta	26 976	26 162
Fastighetsskötsel beställning	6 342	0
Förvaltningsarvoden övriga	13 869	0
	<b>284 521</b>	<b>312 680</b>

STOCKHOLM den 6/5 2014



Tobias Johansson  
Ledamot



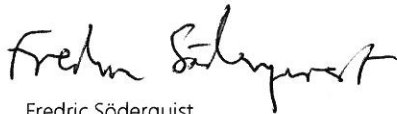
Lars Olsson  
Ledamot



Jessika Sandor  
Ledamot



Frej Soje-Berggren  
Ledamot



Fredric Söderquist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2014



Kirsti Gustafsson  
Extern revisor



Klas Wallenius  
Intern revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Smedjan 14**

Organisationsnummer 769600-1077

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Smedjan 14 för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 12 maj 2014



**Kirsti Gustafsson**

Av föreningen valda revisorer



**Klas Wallenius**

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Utfall 2013</b>	<b>Budget 2013</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 984 571	2 780 605	2 778 400
Hyror bostäder	427 635	415 180	437 000
Öresutjämnin	0	114	0
Övriga intäkter	0	103 058	0
	<b>3 412 206</b>	<b>3 298 957</b>	<b>3 215 400</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-37 694	-60 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-27 000	-33 446	-33 500
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-3 600	0
Snöröjning/sandning	-15 000	-21 106	-30 000
Städning entreprenad	-61 000	-78 677	-79 500
Hissbesiktning	-6 500	-6 404	-6 000
Gård	-3 000	-6 130	0
Serviceavtal	-15 500	-14 870	-15 500
Förbrukningsmateriel	-6 000	-4 251	-8 000
	<b>-182 000</b>	<b>-206 177</b>	<b>-232 500</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	-160 000
Tvättstuga	0	-11 638	0
Entré/trapphus	0	-1 400	0
Lås	0	-25 561	0
VVS	0	-55 267	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-22 122	0
Ventilation	0	-10 515	0
Elinstallationer	0	-7 068	0
Hiss	0	-15 487	0
Fasad	0	-4 100	0
Mark/gård/utemiljö	0	-24 825	0
Vattenskada	0	-5 343	0
	<b>-160 000</b>	<b>-183 326</b>	<b>-160 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Gemensamma utrymmen	-100 000	0	0
Tak	0	-66 860	0
	<b>-100 000</b>	<b>-66 860</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-88 000	-84 115	-80 000
Värme	-917 000	-826 940	-823 000
Vatten	-92 500	-89 317	-93 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-268 176	-253 000
Grovsopor	-10 000	-12 017	-10 000
	<b>-1 207 500</b>	<b>-1 280 565</b>	<b>-1 259 000</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	-111 000	-106 867	-101 000
Självrisk	0	-69 000	0
Tomträttsavgäld	-657 400	-553 148	-553 000
Kabel-TV	-20 500	-19 979	-20 500
	<b>-788 900</b>	<b>-748 994</b>	<b>-674 500</b>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93 632	-93 170	-109 500
	<b>-93 632</b>	<b>-93 170</b>	<b>-109 500</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	-1 000	-1 038	0
Tele och datakommunikation	-2 000	-1 613	-2 000
Juridiska åtgärder	0	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-2 000	-2 400	0
Revisionsarvode extern revisor	-9 200	-8 398	-9 200
Föreningskostnader	-15 000	-17 543	-3 000
Styrelseomkostnader	-10 000	0	-10 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 500	-1 029	-10 000
Förvaltningsarvode	-245 000	-246 040	-245 000
Förvaltningsarvoden övriga	-35 000	-56 577	-25 000
Administration	-10 000	-15 121	-13 000
Konsultarvode	-25 000	-101 839	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 200	-6 160	-6 200
	<b>-361 900</b>	<b>-457 758</b>	<b>-333 400</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-66 750	-63 275	-66 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	-5 000	-5 000
Bilersättning skattefri	0	-2 131	0
Arbetsgivaravgifter	-22 544	-17 625	-22 000
	<b>-94 294</b>	<b>-88 031</b>	<b>-93 000</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-347 200	-347 198	-347 200
Förbättringar	-105 392	-76 102	-69 900
Markanläggning	-67 600	-67 642	-67 600
Maskiner	-10 255	-10 255	-7 000
Inventarier	0	-639	0
	<b>-530 447</b>	<b>-501 837</b>	<b>-491 700</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-3 518 673                      -3 626 718                      -3 353 600**

**RÖRELSERESULTAT**

**-106 467                              -327 762                              -138 200**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	10 000	2 996	5 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	142	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	722	0
Låneräntor	-207 700	-206 986	-200 000
	<b>-197 700</b>	<b>-203 126</b>	<b>-195 000</b>

**RESULTAT**

**-304 167                              -530 888                              -333 200**



### Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges  
BostadsrättsCentrum



### FULLMAKT

för

\_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_





