

Årsredovisning 2014

BRF SMÅLAND 4 OCH 5 716416-7129

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Småland 4 och 5, med adress Bellmansgatan 32, 32a 34 och 34a, 118 47 STOCKHOLM. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1979 med ändringar 1992.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Småland 4 och 5 i Stockholms kommun. Föreningens samtliga 26 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Leverantörer

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. Föreningens och fastigheternas ekonomiska (fr.o.m. 2014-07-01) och tekniska förvaltning (fr.o.m. 2014-10-01) sköts av Hem och Fastighet. Fortum levererar el. Stockholm Vatten sköter vatten/avlopp. ComHem distribuerar kabelnät, Pousettes Städservice städar trapphus. Sita, TÅV och Liselotte Löf står för sophämtning och återvinning av tidningar, papp- och plast förpackningar, glas och metall.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Jenny Kjellbom

Per Svangren

Jacob Tardell t.o.m. 2014-10-02

Lars Wiklund

Styrelsesuppleanter

Karin Görlin

Anna-Karin Johansson

Birgitta Neregård

Sofie Larsén (adjungerad) fr.o.m.2014-05-07

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter två i förening. Styrelsen har haft 14 protokollförda möten under året.

Årets händelser

In- och utträden i föreningen

<i>Lägenhet nr</i>	<i>Lämnat föreningen</i>	<i>Ny medlem i föreningen</i>
103	Bellmansg. 32 Katarzyna Kucharska	Greta Wester Per Wester
131	Bellmansg. 32 Anne Appelberg Gapinski	Sophie Larsén Erik Ahlzén
511/512	Bellmansg. 34 Jacob Tardell	Kristina Mangefors Mattias Svensson
521	Bellmansg. 34 Susan Lord	Kristina Edell Kevin Olberg

Övrigt

Ordinarie årsstämma hölls den 26 mars 2014.

Bytet av plåttak/takstolar på gårdshusen slutfört.

Renovering av 34:ans gårdshus slutfört.

Ny ekonomisk och teknisk förvaltare: Hem och Fastighet.

Ny fastighetsskötare, se anslagstavlorna.

Askkoppar till gården inköpta.

Vårens gårdsfixardag ägde rum den 24 maj.

Asbestsanering i 32:ans källare.

Inbrott i 32:ans källare.

Felaktigt byggd terrass har orsakat vattenskada i lägenhet 131 i 32:an.

Ny ordförande vald 2014-10-02, Lars Wiklund.

Höstens gårdsfixardag ägde rum den 18 oktober.

Slutligen

Styrelsen hoppas att alla medlemmar lika flitigt som hittills ställer upp och vårdar våra gemensamma utrymmen, hjälper till vid gårdsfixardagar och därmed bidrar till en ökad trivsel och samvaro med grannar, samtidigt som driftskostnaderna hålls nere.

Med vänlig hälsning Styrelsen för BRF Småland 4 & 5

Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013
Nettoomsättning	3 475 419	797 437
Årsresultat	-1 057 530	126 978
Soliditet, %	24	56
Yttre fond	227 187	155 910
Taxeringsvärde	41 200 000	41 200 000
Bostadsyta	1 448	1 448
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	650	530
Lån per kvm bostadsyta	3 522	3 076
Belåningsgrad, %	122,43	111,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (SEK):

Årets förlust	-1 057 530
Balanserad vinst	<u>41 995</u>
Till föreningsstämmans förfogande	-1 015 536

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att avsättning till yttre fond enligt stadgarna
att i ny räkning överförs

123 600
<u>-1 139 136</u>
-1 015 536

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014	2013
Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	1		
Nettoomsättning		952	776
Övriga intäkter		2 524	21
Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.		3 475	797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-4 036	-478
Övriga kostnader	7	-170	-79
Löner och arvoden	8	-70	-65
Avskrivningar och nedskrivningar	9-10	-157	-54
Summa rörelsekostnader		-4 433	-676
Rörelseresultat		-958	121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-100	0
Summa finansiella poster		-100	6
Resultat efter finansiella poster		-1 058	127
Årets resultat		-1 058	127

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	4 166	1 791
Maskiner och inventarier	10	0	7
Pågående projekt		0	2 200
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 166	3 997
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		4 166	3 997
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 527	0
Övriga kortfristiga fordringar	12	38	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36	19
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 602	20
Kassa och bank			
Kassa och bank		632	944
<i>Summa kassa och bank</i>		632	944
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		3 233	964
Summa tillgångar		7 399	4 961

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		1 158	1 158
Upplåtelsekapital		1 370	1 370
Fond för yttre underhåll		227	156
Summa bundet eget kapital		2 755	2 684
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		42	-14
Årets resultat		-1 058	127
Summa fritt eget kapital		-1 016	113
Summa eget kapital		1 740	2 797
Avsättningar			
Avsättningar		62	72
Summa avsättningar		62	72
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 100	2 000
Summa långfristiga skulder		5 100	2 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		316	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	182	93
Summa kortfristiga skulder		498	93
Summa eget kapital och skulder		7 399	4 961
Ställda säkerheter			
Totalt uttagna pantbrev		5 100	2 000
Summa ställda säkerheter		5 100	2 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2%
Fastighetsförbättringar	2,5-6,7%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter, lagerändring m.m.	2014	2013
Årsavgifter, bostäder	941	768
Övriga intäkter	2 534	29
Summa	3 475	797

Not 2, Fastighetsskötsel	2014	2013
Besiktning och service	4	0
Snöskottning	0	6
Städning och fastighetsskötsel	172	25
Trädgårdsarbete	2	4
Övrigt	149	0
Summa	326	35

Not 3, Reparationer	2014	2013
Försäkringsskador	193	0
Reparationer	222	126
Summa	415	126

Not 4, Planerade underhåll	2014	2013
Gårdshusen	194	0
Tak	2 779	0
Summa	2 973	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2014	2013
Fastighetsel	142	140
Sophämtning	48	47
Vatten	41	28
Summa	232	215

Not 6, Övriga driftskostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	38	38
Fastighetsskatt	24	27
Kabel-TV	27	36
Summa	89	101

Not 7, Övriga kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier	9	2
Förbrukningsmaterial	3	13
Kameral förvaltning	14	0
Övriga förvaltningskostnader	144	64
Summa	170	79

Not 8, Löner och arvoden	2014	2013
Löner, arbetare	1	0
Revisionsarvoden	0	5
Sociala avgifter	17	16
Styrelsearvoden	53	45
Summa	70	65

Not 9, Byggnad och mark	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 662	2 662
Årets inköp	2 491	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 153</u>	<u>2 662</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-872	-827
Årets avskrivning	-116	-44
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-988</u>	<u>-872</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>4 166</u></u>	<u><u>1 791</u></u>
<i>Utgående restvärde ingår mark med</i>	940	940
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000	27 000
Taxeringsvärde mark	14 200	14 200
Summa	41 200	41 200

Not 10, Maskiner och inventarier	2014	2013
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>64</u>	<u>64</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>64</u>	<u>64</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-58	-51
Avskrivningar	-7	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-64</u>	<u>-58</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>7</u></u>

Not 11, Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99	0
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	100	0

Not 12, Övriga kortfristiga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordringar	5	0
Skattekonto	14	1
Övriga fordringar	20	0
Summa	38	1

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	8	0
Förvaltning	7	0
Kabel-TV	9	0
Räntor	0	0
Städning	8	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	19
Summa	36	19

Not 14, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	1 158	-	-	1 158
Upplåtelseavgifter	1 370	-	-	1 370
Fond, yttre underhåll	156	-	71	227
Balanserat resultat	-14	127	-71	42
Årets resultat	127	-127	-1 058	-1 058
Eget kapital 2014-12-31	2 797	0	-1 058	1 740

Not 15, Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	1,92 %	200	2 000	2015-03-30
Stadshypotek	1,96 %	600		2015-03-23
Stadshypotek	1,92 %	300		2015-03-11
Stadshypotek	1,93 %	800		2015-03-11
Stadshypotek	1,92 %	700		2015-03-10
Stadshypotek	1,92 %	1 200		2015-02-28
Stadshypotek	1,92 %	800		2015-02-27
Stadshypotek	1,92 %	500		2015-02-27
Summa	1,93 %	5 100	2 000	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
El	17	0
Förutbetalda avgifter/hyror	86	59
Löner	53	0
Räntor	5	0
Sociala avgifter	17	0
Utgiftsräntor	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	34
Summa	182	93

Underskrifter

Ort och datum

Lars Wiklund

Jenny Kjellbom

Per Svangren

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Klas Weidstam
Extern revisor