

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Väpnaren**

769601-1324

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Väpnaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet: Kuriren 15, 25, 26

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-25 hos Bolagsverket.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Vestlund Eeva	Ordförande
Perivolaris Nick	Kassör
Eriksson Bo	Sekreterare
Lindqvist Jan	Ledamot
Dundeberg Staffan	Ledamot
Vackelin Helena	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson, Ralf Toresson revision, revisorssuppleant har varit Jan Ove Brandt, KPMG.

Vestlund Eeva och Lindqvist Jan ställer inte upp för omval 2014.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013.

Extra stämma hölls den 19/9 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st. protokollförda styrelsesammanträden, två extra styrelsemöten angående stadgeändringar och underhållsplan samt ett konstituerande möte.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 44 500kr.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Brf Väpnaren.

## Fastigheten

Föreningens fastighet består av 24st småhus varav 1 st. har överlåtit under året.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Ahrén & Partners.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under våren 2013 gick styrelsen på Bostadsrättsutbildning med Pelle Lindgren, Kunskapsverket. Styrelsemedlemmarna fick en utförlig genomgång av bostadsrättslagar, principer; löste olika fall av tvister och påbörjade bearbetningen av Brf Väpnarens nya stadgar. Förslaget till de nya stadgarna presenterades på årsstämman och godkändes på extra stämman på hösten 2013.

Utemiljön: trädbeskrning sker kontinuerligt. Under städdagen varje vår sköter medlemmarna gemensamt om städning av gatu- och gångvägsytor samt skogspartier. Den gamla gatubelysningen byttes ut till starkare/ ljusare och miljövänligare armatur. Tak stosas har utbyts för att undvika fukt och kondens.

Ny hemsida med tydlig lay out är tillgänglig för medlemmarna sedan hösten 2013. Information till medlemmarna sprids via hemsidan, genom Väpnarens egna informationsblad (kom ut tre gånger år 2013) samt på föreningens anslagstavla.

Styrelsen tar upp ekonomin som en fast punkt vid varje styrelsemöte och budgeten följs upp tättare för bättre inblick i ekonomin. Fö. har föreningen börjat med el-fakturor (Palette) för att det skall vara enklare att hantera betalningsflödet.

Ett av våra lån bands på fyra år och de två övriga lånen är rörliga tillsvidare.

En underhållsplan för kommande år har formats under 2013 vilket är en viktig led i budgetarbetet. I underhållsplanen framgår tidpunkt och budget för t.ex. planerad ommålning av husen, utbyte av värmecentraler och altandörrar mm.

Råttbekämpningen pågår efter att många uppmärksammat råttor i området våren 2013. Nomor har gjort inspektion av fällorna med uppföljning i april 2014. Resultatet hittills visar liten aktivitet. Vi avvaktar att förlänga avtalet till efter nästa inspektion.

I Brf Väpnaren träffas medlemmarna i samband med vår årliga städdag på våren. Efter städningen bjuds det på någonting gott att äta och dricka.

På hösten samlas medlemmarna på gemensam kräftska och framåt december har vi som tradition att resa julgranen dricker kaffe med pepparkakor och umgås.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Underhållsarbetet sker enligt UHP

Månadsavgifterna kommer att höjas med 3 % fr.o.m. juli 2014

Ny styrelse röstas fram på årsmötet 2014, 2 ordinarie ledamöter slutar sina uppdrag

### Ekonomi

Det totala taxeringsvärdet för fastigheten är 39 393 000 kr. 18 081 000 kr avser mark varav 2 481 000 kr avser obebyggd mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala fastighetsavgiften 7 074 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	530	530	530	530	530
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 534	6 656	6 818	7 135	6 976
Elkostnad/kvm totalyta	4	4	4	4	4
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	20	17	17	17

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 244 590
avsättning fond yttre underhåll	-39 168
årets förlust	-111 352
	<b>2 094 070</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 094 070

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 433 417	1 430 246
Övriga rörelseintäkter		143	70
		<b>1 433 560</b>	<b>1 430 316</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-168 927	-158 517
Driftskostnader		-229 826	-124 408
Taxebundna kostnader		-91 179	-98 739
Administrationskostnader		-109 107	-58 161
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-194 586	-188 610
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-55 650	-56 425
Avskrivningar		-226 306	-184 635
		<b>-1 075 581</b>	<b>-869 495</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>357 979</b>	<b>560 821</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		702	3 806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 033	-609 613
		<b>-469 331</b>	<b>-605 807</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-111 352</b>	<b>-44 986</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-111 352</b>	<b>-44 986</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	27 492 950	27 592 480
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 495 750</b>	<b>27 595 280</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader	4	53 237	42 056
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar		434 776	434 776
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>145 798</b>	<b>285 389</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>633 811</b>	<b>762 221</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 129 561</b>	<b>28 357 501</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		7 860 000	7 860 000
Upplåtelseavgifter		120 000	120 000
Fond för yttre underhåll		274 176	235 008
		<b>8 254 176</b>	<b>8 215 008</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 205 422	2 289 576
Årets resultat		-111 352	-44 986
		<b>2 094 070</b>	<b>2 244 590</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 348 246</b>	<b>10 459 598</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	16 649 007	16 967 847
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfr. del av långfr. skulder		413 120	413 120
Leverantörsskulder		196 937	25 190
Skatteskulder		380 474	368 585
Övriga skulder		4 902	5 158
Upplupna kostnader	7	31 912	28 934
Förutbetalda avgifter och hyror		104 963	89 069
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 132 308</b>	<b>930 056</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 129 561</b>	<b>28 357 501</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		22 284 000	22 284 000
		<b>22 284 000</b>	<b>22 284 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,80 %	0,80 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %	0,00 %

### Not 1

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 383 867	1 383 890
Vatten	49 551	46 356
	<b>1 433 418</b>	<b>1 430 246</b>

### Not 2

	2013	2012
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Trapphus	0	3 300
Soprum	0	622
Dörrar och lås	8 505	42 819
Övriga gemensamma utrymmen	6 488	0
VA	0	21 644
Värme	0	6 531
Ventilation	25 812	10 416
El	3 270	0
Fönster	1 082	0
Gård	29 817	5 137
Försäkringsskada	0	1 000
Vattenskada	93 952	67 048
	<b>168 926</b>	<b>158 517</b>



### Driftskostnader

Snöröjning/sandning	4 354	0
Övr besiktn/kontroll	80 738	0
Serviceavtal	4 428	0
Grovsopor	13 104	12 985
Fastighetsförsäkring	75 055	66 463
Kabel-tv	39 811	38 656
Förbrukningsinventarier	1 169	2 145
Förbrukningsmaterial	4 808	2 351
Trivselkostnader	6 360	1 808
	<b>229 827</b>	<b>124 408</b>

### Taxebundna kostnader

Elavgifter	10 979	11 683
Vatten	46 576	53 252
Sophämtning	33 624	33 804
	<b>91 179</b>	<b>98 739</b>

### Administrationskostnader

Hemsida	156	0
Administration, kontorsmaterie	2 641	1 647
Styrelseomkostnader	40 699	96
Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 500
Möteskostnader	1 710	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 940	35 804
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 066	0
Bankkostnader	2 965	2 934
Juridisk konsultation	6 250	0
Medlems- och föreningsavgifter	4 180	4 180
	<b>109 107</b>	<b>58 161</b>

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	24 810	24 810
Kommunal fastighetsavgift	169 776	163 800
	<b>194 586</b>	<b>188 610</b>

### Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	44 500	44 000
Sociala avgifter	11 150	12 425
	<b>55 650</b>	<b>56 425</b>

### Avskrivningar

Avskrivning byggnader	213 628	213 628
Avskrivning fastighetsförbättringar	12 678	-28 993
	<b>226 306</b>	<b>184 635</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 078 061	27 078 061
Inköp	126 776	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 204 837</b>	<b>27 078 061</b>
Ingående avskrivningar	-3 585 581	-3 400 946
Korrigering överavskrivning	0	28 993
Årets avskrivningar	-226 306	-213 628
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 811 887</b>	<b>-3 585 581</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 392 950</b>	<b>23 492 480</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 312 000	21 312 000
Taxeringsvärden mark	18 081 000	18 081 000
	<b>39 393 000</b>	<b>39 393 000</b>
Bokfört värde byggnader	23 392 950	23 492 480
Bokfört värde mark	4 100 000	4 100 000
	<b>27 492 950</b>	<b>27 592 480</b>

### Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	25 968	23 119
Förutbetald kabel-TV	10 171	9 952
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 755	8 985
Förutbetald kostnad Nomor AB	3 163	0
Förutbetald kostnad domän	313	0
Förutbetald kostnad vatten	3 868	0
	<b>53 238</b>	<b>42 056</b>

### Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 860 000	120 000	235 008	2 289 576	-44 986
Reservering yttre fond			39 168	-39 168	
Disposition av föregående års resultat:				-44 986	44 986
Årets resultat					-111 352
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 860 000</b>	<b>120 000</b>	<b>274 176</b>	<b>2 205 422</b>	<b>-111 352</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
SEB Bolån	2,52 %	rörligt	5 891 075	6 007 520
SEB Bolån	2,52 %	rörligt	3 387 500	3 447 500
SEB Bolån	3,06 %	rörligt	7 783 552	7 925 947
Avgår kortfristig del			-413 120	-413 120
			<b>16 649 007</b>	<b>16 967 847</b>

## Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 000	13 000
Upplupna räntekostnader	17 694	15 933
Upplupen kostnad el	940	0
Upplupen kostnad grovsopor	278	0
	<b>31 912</b>	<b>28 933</b>

Huddinge den / 2014

Eeva Vestlund  
Ordförande

Nick Perivolaris  
Kassör

Bo Eriksson  
Sekreterare

Jan Lindqvist  
Ledamot

Staffan Dundeberg  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Ralf Toresson  
Revisor