

Årsredovisning
för
Brf Huggjärnet 21

716422-0035

Räkenskapsåret
2013

JW-A LM
KTH AM
SY

Styrelsen för Brf Huggjärnet 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Huggjärnet 21

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

Bostadsföreningen registrerades 1992-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-11 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lisa Mattsson	Ordförande
Annika Melbing	Kassör
Joakim Wiik-Hansen	Ordinarie ledamot
Christian Sahlberg	Ordinarie ledamot
Ninna Olsen	Ordinarie ledamot
Elisabeth Mogren	Suppleant
Heidi van den Berg	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson Revision AB

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma Ninna Olsen, Christian Sahlberg och Heidi van den Berg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt fram till den 15 mars 2014 har styrelsen haft 17 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

W

LN
JW-H
KHO
am
84

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 36 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med 2 st lokaler och 14 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	34 m2	Tillsvidare
Kontor	55 m2	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten 2013

-Installation av bredband till fastighetens samtliga lägenheter. Årsstämman valde Bredbandsbolaget som leverantör.

-Försäljning av föreningens sista hyreslägenhet. Slutpris 4 080 000 kr.

-Besiktning av kungsbalkongerna samt fönster mot gården för ev reparation och målning.

-Utredning av värmeväxlare, som behöver bytas.

-500 000 kr sattes in på ett sparkonto hos SBAB till rörlig sparränta.

-Tätning av samtliga fönster och franska balkongdörrar.

-Radonmätning enligt miljöförvaltningens uppmaning påbörjades i 7 lägenheter. Mätningen avslutas i april 2014.

-En s k avgasare, NoXygen, inköptes och installerades vid värmeväxlaren för bättre energieffektivitet, avlägsnande av gaser samt förhindrande av korrosion vid påfyllning av nytt vatten.

-Återkallande av uppsägning av garageplatserna för att göra en ny utredning som visar hyresnivåerna för likvärdiga garage.

-Beslut om höjning av garagehyra för medlemmar från 1 100 kr till 1 250 kr per månad.

-Hyresavtalet med lilla lokalen skrevs om på 3 år med indexreglering. Hyran höjdes med 100 kr i månaden.

h

Lm
JCH-H

NHG -

JA

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten 2014

- Stamrensning skall utföras under våren.
- Byte av värmeväxlare mars/april.
- Asbetssanering utförs i källaren och garaget i samband med värmeväxlarbytet.
- Målning av utsida av fönster mot gården april/maj.
- Avbetalning på lån 2 milj kr (jan).
- Avbetalning på lån 200 000 kr (feb).
- Överfört 1 milj kr till rörligt sparkonto på SBAB.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 927 000 kr varav 23 800 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande. Bostäder 44 800 000 kr samt lokaler 1 127 000 kr.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	569	567	567	560	560
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 674	3 838	3 807	4 182	2 952
Elkostnad/kvm totalyta	22	20	20	23	21
Värmekostnad/kvm totalyta	153	154	156	169	151
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	18	19	20

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-462 541
reservering yttre fond enligt stadgar	-137 781
årets vinst	33 218
	-567 104
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-567 104

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

LM
JW-H
NHG
am
S

95

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 544 332	1 538 945
Övriga rörelseintäkter		3 906	8 533
		1 548 238	1 547 478
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-146 874	-179 852
Driftskostnader		-216 548	-198 633
Taxebundna kostnader		-434 947	-430 190
Administrationskostnader		-83 522	-67 770
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-56 040	-60 245
Avskrivningar		-318 060	-318 060
		-1 255 991	-1 254 750
Rörelseresultat		292 247	292 728
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 004	7 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 033	-324 334
		-259 029	-317 331
Resultat efter finansiella poster		33 218	-24 603
Årets resultat		33 218	-24 603

6

LM
JW-H
Nils
am
S

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	19 965 627	20 283 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 550	8 684
Skattefordringar		42 210	37 735
Förutbetalda kostnader	4	73 732	33 440
		117 492	79 859
<i>Kassa och bank</i>		3 330 633	1 204 826
Summa omsättningstillgångar		3 448 125	1 284 685
Summa tillgångar		23 413 752	21 568 372

6

LM
JK-H

Nik6

am

S

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

5

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

8 648 742

8 413 945

Upplåtelseavgifter

8 314 251

4 550 648

Fond för yttre underhåll

1 289 269

1 151 488

Balkongfond

24 710

10 710

18 276 972

14 126 791

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-600 322

-437 938

Årets resultat

33 218

-24 603

-567 104

-462 541

Summa eget kapital

17 709 868

13 664 250

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

5 319 934

7 560 287

Kortfristiga skulder

Kortfr. del av långfr. skulder

37 248

37 248

Leverantörsskulder

196 579

215 118

Övriga skulder

0

-8 568

Förutbetalda avgifter och hyror

150 123

100 037

Summa kortfristiga skulder

383 950

343 835

Summa eget kapital och skulder

23 413 752

21 568 372

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter, fastigetsinteckningar

13 062 400

13 062 400

13 062 400

13 062 400

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

u

LM
JW-H

NH.

all

Sc

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	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättring	5,00 %	5,00 %
Markanläggning	5,00 %	5,00 %
Garage	5,00 %	5,00 %
Värmeanläggning	5,00 %	5,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 140 237	1 135 658
Hysesintäkter bostäder	50 340	80 630
Hysesintäkter lokaler	118 500	93 000
Hysesintäkter garage	233 650	229 200
Hysesintäkt kabel-tv	304	456
Ei	1 300	0
	1 544 331	1 538 944

Ly
JW-H
N.H.
all

SE

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Hysesrätt	63 750	7 990
Tvättstuga	0	8 282
Trapphus	1 015	720
Dörrar och lås	1 401	0
VA	0	121 281
Värme	1 880	1 494
Ventilation	0	2 494
El	4 811	3 063
Kabel-tv/bredband/porttele	0	1 458
Hissar	16 395	7 360
Tak	0	23 000
Fönster	43 561	0
Balkonger	8 568	0
Gård	1 988	2 710
Garage och p-platser	3 505	0
	146 874	179 852
Driftskostnader		
Städning grundavtal	60 712	57 900
Städning extradebiteringar	312	0
Sotning	0	2 803
Övr besiktn/kontroller	3 150	0
Serviceavtal	12 942	14 169
Hiss serviceavtal	11 885	6 738
Övr. kostn. för köpta tjänster	0	0
Grovsopor	16 094	15 538
Fastighetsförsäkring	57 384	51 250
Kabel-tv	44 401	43 116
Förbrukningsinventarier	735	834
Förbrukningsmaterial	4 908	5 092
Trivselkostnader	4 025	1 193
	216 548	198 633
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	46 953	42 018
Uppvärmning	321 045	323 928
Vatten	42 257	41 224
Sophämtning	24 692	23 020
	434 947	430 190

u

LM
JW-H

NHG.

am

SP

Administrationskostnader

Inkasso- och KFM-avgifter	1 810	0
Administration, kontorsmateriel	3 414	1 780
Styrelseomkostnader	2 235	1 476
Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 500
Möteskostnader	2 132	1 652
Arvode ekonomisk förvaltning	39 736	39 588
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 000	0
Konsultarvoden	9 500	0
Bankkostnader	3 364	3 130
Medlems- och föreningsavgifter	4 830	4 830
Övriga externa kostnader	0	1 814
	83 521	67 770

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	11 270	9 740
Kommunal fastighetsavgift	44 770	50 505
	56 040	60 245

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	79 089	79 089
Avskrivning stambyte	126 173	126 173
Avskrivning värmeanläggning	4 622	4 622
Avskrivning markanläggning	89 621	89 621
Avskrivning garage	18 555	18 555
	318 060	318 060

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Ingående avskrivningar	-3 580 754	-3 262 694
Årets avskrivningar	-318 060	-318 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 898 814	-3 580 754
Utgående redovisat värde	16 748 477	17 066 537
Taxeringsvärden byggnader	22 127 000	20 974 000
Taxeringsvärden mark	23 800 000	22 600 000
	45 927 000	43 574 000
Bokfört värde byggnader	16 748 477	17 066 537
Bokfört värde mark	3 217 150	3 217 150
	19 965 627	20 283 687

LM
JW-H

Niko

am

S

Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald kabel-TV	11 343	11 099
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 934	9 934
Förutbetald hiss service	7 105	7 105
Förutbetald amortering	0	3 104
Förutbetald serviceavtal Schneider	0	2 198
Förutbetald försäkring	45 350	0
	73 732	33 440

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 413 945	4 550 648	1 151 488	-437 938	-24 603
Ökning av insatskapital	234 797	3 763 603			
Reservering yttre fond			137 781	-137 781	
Disposition av föregående års resultat:				-24 603	24 603
Årets resultat					33 218
Belopp vid årets utgång	8 648 742	8 314 251	1 289 269	-600 322	33 218

LM
JW-H
N#6
amc

84

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	4,04	2014-06-30	3 557 182	3 597 536
SBAB	2,86	3 mån	1 800 000	2 000 000
SBAB			0	2 000 000
Avgår kortfristig del			-37 248	-37 248
			5 319 934	7 560 288

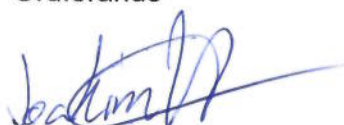
Stockholm den 15 / 4 2014



Lisa Mattson
Ordförande



Annika Melbing
Kassör



Joakim Wiik-Hansen
Ledamot



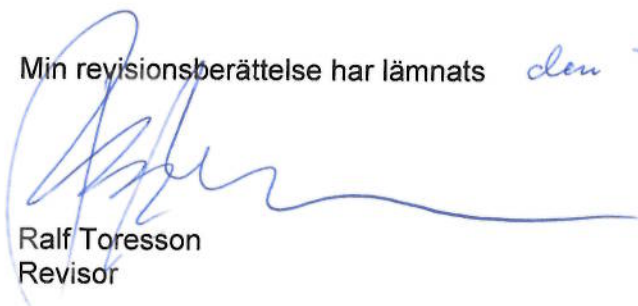
Christian Sahlberg
Ledamot



Ninna Olsen
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2014



Ralf Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Huggjärnet 21, org.nr 716422-0035.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Huggjärnet 21 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 god revisionsd i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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

Mäklararvode har felaktigt utbetalats med 40.800 kr. Upplåtelseavgifterna är därför för låga.

Enligt min uppfattning har i övrigt årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Huggjärnet 21 ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker, med reservation för ovanstående, 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 eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Huggjärnet 21 för räkenskapsåret 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

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 april 2014



Ralf Toresson