

Årsredovisning
för
Brf Rådslaget 14
769604-0547

Räkenskapsåret
2012-07-01 – 2013-06-30



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Rådslaget 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2000-10-02.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Rådslaget 14, bebyggdes 1954 och är belägen i Solna kommun.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 21 lägenheter och 3 lokaler, varav 2 lägenheter och samtliga lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

3	st 1 rum och kök
10	st 2 rum och kök
5	st 3 rum och kök
3	st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 351 kvm Total lokalyta: 640 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
A A Filmkedjan	216,0	2016-03-31
Fitness 24Seven AB	408,0	2022-12-31
Frisör	16,0	2015-09-30

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-11-27 bestått av:

Ordinarie	Mike Kirkegaard Ordf Charlotta Jonsson Anna Hellman (fd Palowska) Victoria Elmander (fd Elmader Vanelli)
-----------	--

Suppleanter	Stefan Dahl
-------------	-------------

Revisorer

Ordinarie	Per Lindmark
-----------	--------------

Valberedning

Marcus Zieme
Mary Holm

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 3 st överlåtelse ägt rum.

Viktoria Elmander Vanelli (lgh 201) har överlåtit del av sin lägenhet till Marcus Zieme 2012-12-13. Göran och Ingrid Bengtsson (lgh 211) har sålts till Heitham Shaker och May Shaker med tillträdesdag den 30 april 2014. Vidare har Maria Löfqvist (lgh 212) sålt sin lägenhet till Natalie Najem med tillträdesdag 10 juni 2013. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsuthyrning .

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Fastighetsekonomi.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Svefab AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 640 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1954..

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Verksamhet under året som gått

Föreningen har haft ett intensivt år och verkat med ett enda primärt fokus: Att tillsätta den vakanta lokalen (f.d. zoo-butiken) samt efter att avtal slutits med ny hyresgäst (Fitness24seven) via entreprenör genomföra renoveringarna i lokalen, men också efter att verksamheten öppnat (mars 2013) avhjälpa de ljudproblem som Fitness24sevens verksamhet åsamkar boende och vidare komma tillrätta med de förpliktelser som både entreprenör och kontrollansvarig åsidosatt gentemot Solna Stad gällande bygg, start - och slutlov. Arbetet fortgår i skrivande stund och vi hoppas att vi efter årsskiftet kan återgå till att ta upp planerade projekt och underhållsarbetet enligt underhållsplanen vilket fått ligga på is då arbetsbelastningen för styrelsen varit orimlig stor för att kunna hantera något annat än att komma tillrätta med allt kring den berörda lokalen/den nya hyresgästen/berörda medlemmar .

De hyror som föreningen tvingades höja (med 35 %) med anledning av att vi vid samma tid förra året stod med en tom lokal och saknade likvida medel för att täcka löpande kostnader kunde dock i och med Fitness24 Sevens öppnande (samt ett avtal där de betalar 15 000 mer i månaden än vad zoo-butiken gjorde) sänkas med 20 % från och med 2013-07-01

I och med att föreningen tog ett lån för att finansiera del av renoveringarna för Fitness24Sevens verksamhet förhandlades räntorna om för samtliga lån till mycket fördelaktiga nivåer vilket innebär att föreningen under det gångna året sänkt sina räntekostnader .

Förra årets ombildning till äkta bostadsrättsförening gör att föreningen sparar in ca 78 000 kr per år i skatteavgifter. Föreningen fick därmed också tillbaka skatt retroaktivt, en skatteåterbäring motsvarande 360 000 kr

Ny hyresgäst även i Videobutiken under det gångna året. Verksamheten är densamma men styrelsen har fått igenom att avtal med en hyreshöjning om 10 %.

Efter att hyresgäst Wallgren flyttat från sin lägenhet har en renovering av kök, golv och ytskikt genomförts med avsikt att ombilda lägenheten till bostadsrätt och lägga ut den till försäljning. Detta för att stärka föreningens ekonomi då marknaden ses som god för området, med tanke på försäljningshistorik och typ av lägenhet.

Styrelsen träffar enligt planerat (ca 4 ggr/år) vår kontaktperson på ISS (förvaltningsekonom Birgit Lindgren) för löpande ekonomisk avstämning och inte minst för att kunna planera och optimera för framtiden.

Kommande verksamhetsår

Fokus för kommande verksamhetsår är att avsluta kvarvarande åtgärder kring Fitness24seven (renoveringarna samt ljudproblemen för de boende) och efter det ta upp planerade projekt och underhåll enligt plan samt aktivera på försäljningen av Wallgrens lägenhet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-1 606 899
årets förlust	-627 542
	-2 234 441

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	76 503
i ny räkning överföres	-2 310 944
	-2 234 441

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

Resultaträkning	Not	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Föreningens intäkter	1	1 238 570	1 369 335
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-226 822	-193 821
Driftskostnader	3	-636 821	-564 835
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-214 057	-438 941
Avskrivningar	5	-369 238	-263 983
Resultat före finansiella poster		-208 368	-92 246
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 604	3 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-423 778	-423 985
Resultat efter finansiella poster		-627 542	-513 061
Resultat före skatt		-627 542	-513 061
Återbetalning statlig skatt		0	189 933
Årets resultat		-627 542	-323 128

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	18 870 621	17 123 605
Mark		6 270 000	6 270 000
Markanläggningar	9	16 778	27 963
		25 157 399	23 421 568
Summa anläggningstillgångar		25 157 399	23 421 568
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		120	0
Övriga fordringar	10	443 400	284 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	6 644	7 326
		450 164	291 542
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 406	3 895
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		625 371	53 360
		627 777	57 256
Summa omsättningstillgångar		1 077 941	348 797
SUMMA TILLGÅNGAR		26 235 340	23 770 366

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej inbetalda insatser		-1 397 647	-1 397 647
Inbetalda insatser		14 304 707	14 304 707
Upplåtelseavgifter		1 601 741	1 601 741
Yttre reparationsfond		565 303	497 467
		15 074 104	15 006 268
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 606 899	-1 215 935
Årets resultat		-627 542	-323 128
		-2 234 441	-1 539 063
Summa eget kapital		12 839 663	13 467 205
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	12 905 000	9 925 000
Mottagna depositioner		43 000	0
Summa långfristiga skulder		12 948 000	9 925 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		180 000	100 000
Leverantörsskulder		37 791	29 135
Övriga skulder	14	48 102	23 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	181 783	225 181
Summa kortfristiga skulder		447 677	378 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 235 340	23 770 366
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 200 000	11 200 000
		11 200 000	11 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,5 % år
Fasadrenovering	5% år
Stamrenovering	2,5% år
Balkonger	10% år
Markanläggning	10 år
Lokalrenovering	5%
Säkerhetsdörrar, postboxar	10% år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. från och med i år reserveras/ianspråkstagas yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Hysesintäkter bostäder	110 856	110 856
Hysesintäkter lokaler	778 534	714 005
Fastighetsskatt	31 286	52 548
Årsavgifter bostäder	665 968	493 284
Rabatter	-32 842	-2 800
Kabel-TV / Internet	792	792
Hysesbortfall	-316 354	0
Ersättningar och intäkter	330	650
	1 238 570	1 369 335

Not 2 Underhållskostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Löpande reparationer	124 720	152 127
Reparationer och underhåll bostäder	102 102	41 694
	226 822	193 821

Not 3 Driftkostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	64 777	59 776
Obligatorisk ventilationskontroll	2 728	0
Besiktning/serviceavtal	4 361	2 609
Yttre skötsel/snöröjning	23 111	25 462
Fastighetsel	34 234	28 773
Uppvärmning	310 561	294 749
Vatten	25 198	24 379
Sophämtning	18 020	16 286
Fastighetsförsäkring	21 812	21 908
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	2 000
Kabel-TV och internet	4 680	3 443
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	78 420	82 785
Övriga driftkostnader	471	2 666
Fastighetssk/fastigh avg fg år	48 450	0
öresavrundning	-2	-1
	636 821	564 835

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Administration, kontor och övrigt	23 664	15 172
Hyses- och kundförluster	0	147 560
Styrelse- och mötesarvoden	64 700	59 900
Revisionsarvode	5 000	10 000
Sociala avgifter	20 329	18 632
Förvaltningsarvode	55 142	46 408
Konsultkostnader	0	113 499
Bankkostnader	25 100	100
Juridiska åtgärder	0	12 430
Övriga externa tjänster	20 122	7 667
Föreningsavg avdragsgilla	0	4 666
Utbildning	0	2 906
	214 057	438 940

Not 5 Avskrivningar

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Byggnad, 0,5%	65 079	65 079
Fasadrenov. 5%, stamrenov.2,5%,balkonger 10%, lokal 5%	292 974	158 910
Markanläggningar 10%	11 185	11 185
Säkerhetsdörrar, postboxar 10%	0	28 810
	369 238	263 984

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Ränteintäkter	3 117	1 042
Överskatteränta ej skattepliktig	1 487	2 128
	4 604	3 170

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Räntekostn fastighetslån	422 581	423 985
Övriga Räntekostn	1 197	0
	423 778	423 985

Not 8 Byggnader

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	18 936 520	18 936 520
Lokalrenovering	2 105 069	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 041 589	18 936 520
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 812 915	-1 560 117
Årets avskrivningar enligt plan	-369 238	-263 983
Markanl. avs Not 7	11 185	11 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 170 968	-1 812 915
Utgående redovisat värde	18 870 621	17 123 605
Taxeringsvärden byggnader	15 104 000	14 904 000
Taxeringsvärden mark	10 397 000	7 708 000
	25 501 000	22 612 000

Not 9 Markanläggningar

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärden	111 852	111 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 852	111 852
Ingående avskrivningar	-83 889	-72 704
Årets avskrivningar	-11 185	-11 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 074	-83 889
Utgående redovisat värde	16 778	27 963

Not 10 Övriga fordringar

	2013-06-30	2012-06-30
	0	0
Skattefordran	25 474	281 952
Momsfordran avseende moms jan--mars 2013	360 936	0
Avräkning skattekonto	56 990	2 264
	443 400	284 216

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Förutbetald försäkring	3 666	3 482
Upplupna ränteintäkter	2 978	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	3 844
	6 644	7 326

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 907 060	1 601 741	497 467	-1 215 935	-323 128
Disp föreg års resultat			67 836	-390 964	323 128
Årets resultat					-627 542
Belopp vid årets utgång	12 907 060	1 601 741	565 303	-1 606 899	-627 542

Not 13 Fastighetslån

	2013-06-30	2012-06-30
Långivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 2,82% - 2014-02-12	3 425 000	3 525 000
SBAB - 2,98% - 2015-02-12	3 500 000	3 500 000
SBAB - 3,12% - 2016-02-12	3 000 000	3 000 000
SBAB - 2,96% - 2013-08-30	500 000	
SBAB - 2,98% - 2014-01-16	2 660 000	
kortfristig del lån	-180 000	-100 000
	12 905 000	9 925 000

Not 14 Övriga skulder

	2013-06-30	2012-06-30
Moms	30 046	23 266
Förutbetald moms	-577	-575
Övriga kortfristiga skulder		1 154
Avr lagstadgade sociala avg	18 633	0
	48 102	23 845

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
Upplupna löner och arvoden	59 900	59 900
Upplupna sociala avgifter	0	18 632
Uppl räntekostnader externt	51 548	70 342
Upplupna uppvärmningskostnader	8 865	7 930
Upplupna elavgifter	2 760	2 599
Upplupna renhållningsavgifter	2 778	5 586
Upplupna reparationer och underhåll	6 275	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 281	5 700
Beräknat arvode för revision	13 838	16 975
Förskottsbetalda hyror/avg	34 529	37 506
Periodisering hyror	10	10
Öresavrundning	-1	1
	181 783	225 181

Solna den

Mike Kirkegaard

Charlotta Jonsson

Anna Hellman (fd Pawlowska)

Victoria Elmander (fd Elmander Vanelli)

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

Per Lindmark
Revisor