Brf Blickfånget
769610-8484

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blickfånget

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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenspindeln 1	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

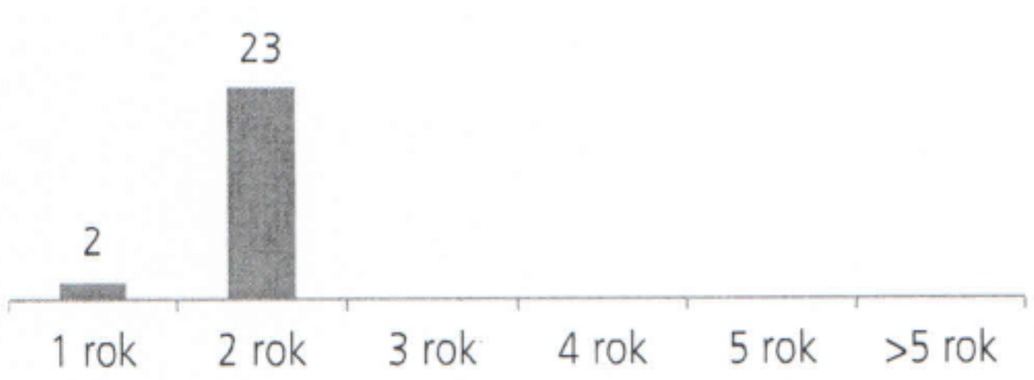
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 014 m², varav 1 014 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor/lager	28 m²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny städskrubb i källaren	2013
Nytt kök i uthyrningslokalen	2013
Ny sopstation	2011
Installering av 2 radiatorer i källaren	2011
Fasadbelysning	2010
Fönstergaller källarfönster/trapphus	2009
Fönsterrenovering	2007 - 2008
Nya elstigare	2007 - 2008
Ny elcentral	2007 - 2008
Stambyte	2007 - 2008
Fasadrenovering/Tilläggsisolering	2007 - 2008
Ny tvättstuga/nya maskiner	2007 - 2008
Bredband	2007 - 2008
Nya källarförråd	2007 - 2008
Cykelförråd	2007 - 2008
Ommålning av källarutrymmen/allmänna utrymmen	2007 - 2008

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Hemresursen	Trappstädning/Fönsterputs
Takjour Entreprenad AB	Snöskottning tak
Fastighetsskötsel AB	Småreparationer/ jour
SBC	Ekonomisk förvaltning

Medlemmar

Medlemslägenheter: 25 st.
Överlåtelser under året: 3 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 217 912	0	0	9 217 912
Upplåtelseavgifter	1 270 000	0	0	1 270 000
Summa bundet eget kapital	**10 487 912**	**0**	**0**	**10 487 912**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-189 425	0	-86 224	-103 201
Årets resultat	41 803	41 803	86 224	-86 224
Summa ansamlad förlust	**-147 622**	**41 803**	**0**	**-189 425**
Summa eget kapital	**10 340 290**	**41 803**	**0**	**10 298 487**

Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,360 %	3 500 000	3 500 000	2017-08-25
Swedbank Hypotek AB	4,110 %	3 500 000	3 500 000	2014-09-25
Swedbank Hypotek AB	2,620 %	1 500 000	1 500 000	2015-09-28
Swedbank Hypotek AB	2,870 %	1 500 000	1 500 000	2016-09-26
Swedbank Hypotek AB	2,492 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**11 000 000**	**11 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		11 000 000	**11 000 000**	

Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Städning entreprenad	1 595	810
El	1 682	3 375
Värme	22 228	30 084
Extern revisor	19 400	19 000
Arvoden	9 999	60 000
Sociala avgifter	0	18 852
Tele	97	94
	55 001	**132 215**

JOHANNESHOV den 20 / 5 2014

Christer Lars Holmberg
Ordförande

Elias Jonatan Carlsson
Ledamot

Moa Klara Ek
Ledamot

Elin Madeleine Forsberg
Ledamot

Kristoffer Henrik Gewerth
Ledamot

Erik Christian Sundin
Ledamot

John Peter Michael von Horn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2014

Annica Dahlström
Extern revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årstämman i Brf Blickfånget

Organisationsnummer 769610-8484

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Blickfånget för räkenskapsåret 2013-01-01– 2013-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2014-05-20

Annica Dahlström

Lekmannarevisor

Styrelsen

Christer Lars Holmberg	Ordförande
Moa Klara Ek	Ledamot
Elin Madeleine Forsberg	Ledamot
Kristoffer Henrik Gewerth	Ledamot
Erik Christian Sundin	Ledamot
John Peter Michael von Horn	Ledamot
Elias Jonatan Carlsson	Ledamot
Louise Anna Elisabeth Westberg	Suppleant
Alva Vide Magnusson	Suppleant
Emma Caroline Gustavsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annica Dahlström	Ordinarie Extern	Economica

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-26.
Extra föreningsstämma hölls 2013-11-06. Extra stämma med anledning av ny revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningslokalen hyrs ut externt som kontor/lager sedan maj 2013.

Föreningslokalen anslöts till husets internetnätverk med Kat5-kabel.

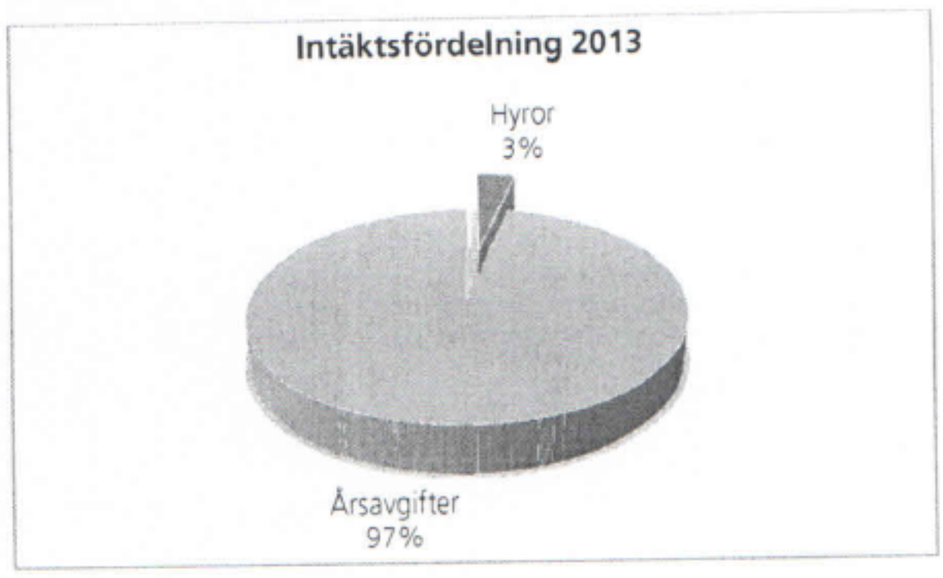
Ett IKEA-kök med kakel, diskbänk, induktionshäll och kylskåp installerades i föreningslokalen. Lokalen fick enskild elmätare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 014 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	1 036	978	941	798
Lån/m² bostadsrättsyta	10 848	11 399	11 399	11 399
Elkostnad/m² totalyta	22	31	31	28
Värmekostnad/m² totalyta	170	187	181	193
Vattenkostnad/m² totalyta	17	20	23	19
Kapitalkostnader/m² totalyta	379	314	450	221

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	41 803
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-189 425
summa balanserad ansamlad förlust	**-147 622**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	**-147 622**

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

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 088 490	944 247
Övriga rörelseintäkter		-138	11 986
		1 088 351	**956 234**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-32 177	-31 652
Reparationer		-85 668	-18 693
Taxebundna kostnader		-231 013	-250 027
Övriga driftskostnader		-83 781	-82 438
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-30 250	-32 760
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-90 853	-135 226
Personalkostnader		14 340	-65 706
Avskrivningar		-123 504	-123 504
		-662 906	**-740 006**
RÖRELSERESULTAT		**425 445**	**216 227**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		436	391
Räntekostnader		-384 078	-302 842
		-383 642	**-302 451**
ÅRETS RESULTAT		**41 803**	**-86 224**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	21 140 270	21 248 682
Maskiner och inventarier	Not 4	36 475	51 568
		21 176 745	**21 300 249**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 176 745**	**21 300 249**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		36	0
Övriga fordringar		33 502	2 310
Förutbetalda kostnader	Not 5	25 052	23 698
		58 590	**26 008**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		14 695	20 759
SBC klientmedel i SHB		338 303	259 674
		352 998	**280 433**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**411 588**	**306 441**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 588 333**	**21 606 691**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 217 912	9 217 912
Upplåtelseavgifter		1 270 000	1 270 000
		10 487 912	**10 487 912**
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-189 425	-103 201
Årets resultat		41 803	-86 224
		-147 622	**-189 425**
SUMMA EGET KAPITAL		**10 340 290**	**10 298 487**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	11 000 000	11 000 000
		11 000 000	**11 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		41 633	64 610
Skatteskulder		63 010	64 008
Övriga kortfristiga skulder		8 000	0
Upplupna kostnader	Not 8	55 001	132 215
Förutbetalda avgifter och hyror		80 399	47 371
		248 043	**308 204**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**21 588 333**	**21 606 691**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	11 000 000	11 000 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Inventarier	20%	20%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 050 490	944 247
Hyresintäkter	38 000	0
	1 088 490	**944 247**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	1 830	1 856
Fastighetsskötsel beställning	0	5 905
Snöröjning/sandning	3 750	3 750
Städning entreprenad	16 000	20 095
Gård	1 004	0
Förbrukningsmateriel	7 339	46
Störningsjour och larm	1 755	0
Fordon	499	0
	32 177	**31 652**
Reparationer		
Lokaler	9 738	0
Tvättstuga	274	0
Lås	8 234	0
VVS	12 608	0
Värmeanläggning/undercentral	23 385	0
Ventilation	790	0
Elinstallationer	26 992	12 662
Fönster	0	6 031
Mark/gård/utemiljö	3 647	0
	85 668	**18 693**

	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	22 337	29 703
Värme	172 615	180 857
Vatten	17 426	19 713
Sophämtning/renhållning	13 512	12 759
Grovsopor	5 123	6 995
	231 013	**250 027**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	16 881	15 538
Tomträttsavgäld	66 900	66 900
	83 781	**82 438**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**30 250**	**32 760**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	901	711
Tele och datakommunikation	1 148	1 218
Hyresförluster	0	1
Revisionsarvode extern revisor	18 525	37 750
Föreningskostnader	960	497
Styrelseomkostnader	120	0
Fritids och Trivselkostnader	1 227	0
Förvaltningsarvode	53 970	52 074
Förvaltningsarvoden övriga	0	20 813
Administration	5 856	15 993
Korttidsinventarier	1 376	1 939
Konsultarvode	2 540	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 230
	90 853	**135 226**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	-8 082	49 980
Sociala kostnader	-6 258	15 726
	-14 340	**65 706**
Avskrivningar		
Byggnad	108 411	108 411
Inventarier	15 093	15 093
	123 504	**123 504**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**662 906**	**740 006**

	2013-12-31	2012-12-31
Not 3		
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 682 234	21 682 234
Utgående anskaffningsvärde	**21 682 234**	**21 682 234**

	2013	2012
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-433 553	-325 141
Årets avskrivningar enligt plan	-108 411	-108 411
Utgående avskrivning enligt plan	**-541 964**	**-433 553**
Planenligt restvärde vid årets slut	**21 140 270**	**21 248 682**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	5 600 000
	15 000 000	**12 400 000**
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	15 000 000	12 400 000
	15 000 000	**12 400 000**

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	**2013-12-31**	**2012-12-31**
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	75 465	75 465
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**75 465**	**75 465**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-23 897	-8 804
Årets avskrivningar enligt plan	-15 093	-15 093
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-38 990**	**-23 897**
Redovisat restvärde vid årets slut	**36 475**	**51 568**

Not 5	**2013-12-31**	**2012-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 410	5 843
Vatten	1 598	1 130
Tomträttsavgäld	16 725	16 725
Låneräntor	319	0
	25 052	**23 698**