

Årsredovisning för
Brf Landsknekten 26

769613-8002

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Landsknekten 26, 769613-8002 får härmed avge årsredovisning för 2013. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Landsknekten 26, belägen i Älvsjö, i vilken man upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. Byggnaden uppfördes 1962. Enligt taxeringsbesked uppgår bostadsytan till 878 kvm och lokalytan till 287 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8	3 rum och kök
4	4 rum och kök

BinaconEntreprenad AB är fr o m kvartal 2 2012 nya hyresgäster och hyr den av föreningen ägda Lagerlokal. Nytt kontrakt skrevs den 4 nov 2013, hyrestid är ett år med nio månaders uppsägningstid, i annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ett år.

Underhållshistorik

År	Underhåll
2013	Byte av EI-Central, Mont. Driftsättning Nytt pump och larmsystem.
2013	Renovering efter översvämning, Slutbet. av ventilationsanläggning avser ins. 2012.
2012	Renovering och målning av fastighetens samtliga fönster och balkongdörrar.
2012	Stambyte i källarplan.
2011	Total omläggning av yttertak på hela fastigheten.
2010	Montering av 2 st takfläktar och montage av erforderliga ventilationskanaler.
2009-2010	Andra besiktningen av stambytet var 2010. Stambytet inte blev godkänt.
2009	Stambyte av fastighetens samtliga stammar över källarplan samt totalrenovering av samtliga toaletter och badrum.
2009	Byte av entréportar och installation av kodlås.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelse skett.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jessica Ericsson	Ledamot	Ordförande
Åke Åkerlind	Ledamot	Kassör
Petter Bixo	Ledamot	
Daniel Franzén	Ledamot	Sekreterare
Marjatta Matilainen	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden

Revisor
Marcus Noreby
BoRevision i Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bestred fakturan från ESSE Byggs, den betalades under 2013 när en kredit-faktura erhöjts.

Under 2012 och 2013 utfördes renoveringar såsom byte av el-central i källarplan och nytt pumpstyr- och övervakningssystem. Dessa kostnader, samt slutbetalningen av ventilationssystemet, har kostnadsförts på 2013 vilket är en stor anledning till årets negativa resultat.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifter har under året 2013 varit oförändrade.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Inkomstskatt
Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

Budget för nästa år
Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10 % för 2014 för att täcka kostnader, skapa god likviditet och behålla låg skuldsättningsgrad.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service AB.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning, tkr	591	506	529	499
Årets resultat, tkr	-234	-302	-44	-190
Underhållsfond, tkr	736	936	886	886
Lån per kvm bostadsyta	3 986,3	3 986,3	3 416,0	3 416,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	424	424	424	424
Genomsnittlig skuldränta, %	3,9	4,20	3,66	2
Taxeringsvärde, tkr	11 385	11 845	11 845	11 845

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-400 329
årets resultat	-233 930
Totalt	<hr/> -634 259
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till underhållsfond i ny räkning överförs	 34 155 -668 414
Totalt	<hr/> -634 259

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	534 304	502 772
Övriga intäkter		56 388	3 699
S:a Nettoomsättning		<u>590 692</u>	<u>506 471</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-452 136	-403 291
Fastighetsavgift		-25 730	-28 190
Övriga externa kostnader	3	-58 022	-102 838
Personalkostnader	4	-40 514	-27 510
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-576 402</u>	<u>-561 829</u>
Avskrivningar	5,6	-110 083	-110 083
Rörelseresultat		<u>-95 793</u>	<u>-165 441</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader		-138 136	-136 866
Resultat efter finansiella poster		<u>-233 929</u>	<u>-302 307</u>
Resultat före skatt		<u>-233 929</u>	<u>-302 307</u>
Årets resultat		<u>-233 929</u>	<u>-302 307</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 089 434	9 186 446
Inventarier	6	72 287	85 358
		<hr/>	<hr/>
		9 161 721	9 271 804
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		9 161 721	9 271 804
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		296	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5 669	5 464
		<hr/>	<hr/>
		5 965	5 541
<i>Kassa och bank</i>		<hr/>	<hr/>
		372 020	504 229
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		377 985	509 770
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		9 539 706	9 781 574

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		167 195	167 195
Insatskapital		689 338	689 338
Upplåtelseavgifter		4 845 679	4 845 679
Underhållsfond		735 794	935 794
		<u>6 438 006</u>	<u>6 638 006</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-400 329	-298 022
Årets resultat		-233 929	-302 307
		<u>-634 258</u>	<u>-600 329</u>
Summa eget kapital		<u>5 803 748</u>	<u>6 037 677</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Skulder till kreditinstitut		3 500 000	3 500 000
		<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		37 155	55 369
Skatteskulder		53 920	55 624
Övriga skulder		1 250	1 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	143 633	131 654
		<u>235 958</u>	<u>243 897</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 539 706</u>	<u>9 781 574</u>
<hr/>			
Ställda panter och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		3 500 000	3 500 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas 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 nyttjandeperioder.

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.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnader	0,5
Ytterportar	2
Byggnadsinventarier	2
Tak	2
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Stamreovering	2

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några antällda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyror		96 368
Hyror lokal	161 824	40 456
Årsavgifter	372 480	365 898
Kravavgift	-	50
Övriga intäkter	-	3 699
Summa	534 304	506 471

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Övriga fastighetskostnader	10 626	7 681
Reparationer	164 437	98 419
Reparation byggnad	94 181	107 500
Serviceavtal	-	3 125
El	143 195	142 894
Vatten	17 842	17 201
Sophämtning	5 052	10 183
Fastighetsförsäkring	16 803	16 288
Summa	452 136	403 291

Not 3 3 Övriga externa kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förbrukningsinventarier	-	5 802
Förbrukningsmaterial	3 325	1 236
Porto	1 478	547
Revisionsarvode	14 825	13 125
Förvaltningsarvode	29 582	43 065
Konsultarvoden	-	15 625
Serviceavgift till branchorganisationer	3 710	3 710
Bankkostnader	1 634	13 566
Övriga kostnader	3 468	6 163
Summa	58 022	102 839

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	38 000	21 000
Totala löner och ersättningar	38 000	21 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 514	6 510
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	40 514	27 510

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	3 597 167	3 597 167
Utgående anskaffningsvärde	3 597 167	3 597 167
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-161 873	-143 887
Årets avskrivning på byggnad	-17 986	-17 986
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-179 859	-161 873
Utgående redovisat värde på byggnad	3 417 308	3 435 294
Ytterport		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	137 521	137 521
Utgående anskaffningsvärde	137 521	137 521
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 000	-8 250
Årets avskrivningar	-2 750	-2 750
Utgående avskrivningar enligt plan	-13 750	-11 000
Utgående redovisat värde för ytterport	123 771	126 521
Stamreovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	2 604 650	2 148 425
Årets inköp		456 225
Utgående anskaffningsvärde	2 604 650	2 604 650
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-303 545	-251 451
Årets avskrivningar	-52 094	-52 094
Utgående avskrivningar enligt plan	-355 639	-303 545
Utgående redovisat värde för stamreovering	2 249 011	2 301 105
Takbeläggning		
Årets inköp	1 209 100	1 209 100
Utgående anskaffningsvärde	1 209 100	1 209 100
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-48 364	-24 182
Årets avskrivningar	-24 182	-24 182
Utgående avskrivningar enligt plan	-72 546	-48 364

Utgående redovisat värde för takbeläggning	1 136 554	1 160 736
---	------------------	------------------

Mark

Ingående anskaffningsvärde	2 162 790	2 162 790
Utgående anskaffningsvärde	2 162 790	2 162 790

Utgående redovisat värde för mark	2 162 790	2 162 790
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

2013-12-31	2012-12-31
------------	------------

Taxeringsvärde byggnad:	7 143 000	7 603 000
Taxeringsvärde mark:	4 242 000	4 242 000
	11 385 000	11 845 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	10 264 000	10 664 000
Lokaler:	1 121 000	1 181 000
	11 385 000	11 845 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

2013-12-31	2012-12-31
------------	------------

Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	130 713	130 713
Utgående anskaffningsvärde	130 713	130 713

Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 355	-32 284
Årets avskrivning	-13 071	-13 071
Utgående avskrivningar enligt plan	-58 426	-45 355

Utgående redovisat värde	72 287	85 358
---------------------------------	---------------	---------------

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31	2012-12-31
------------	------------

Fastighetsförsäkring	5 670	5 464
	5 670	5 464

Not 8 Eget kapital

	<i>Insats- kapital</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Uppl.- avgift</i>	<i>Underhåll- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	689 338	167 195	4 845 679	935 794	-298 022	-302 307
Disposition enligt föreningsstämma						
Överföring till underhållsfond				50 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-250 000		
Balanseras i ny räkning					-102 307	302 307
Årets resultat						-233 929
Belopp vid årets utgång	689 338	167 195	4 845 679	735 794	-400 329	-233 929

Not 9 Långfristiga skulder

	<i>Ränta%</i>	<i>Räntan är bunden tom</i>	<i>Amorteringar år 2014 enl låneavtal</i>	<i>Lånebelopp 2013-12-31</i>
Långgivare				
Stadshypotek, 457962	4,40	2016-07-30		475 000
Stadshypotek, 469139	3,89	2016-09-01		1 425 000
Stadshypotek, 455747	4,43	2016-06-01		1 100 000
Stadshypotek, 580849	3,55	2017-09-01		500 000
Totalt			-	3 500 000
				3 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förutbetalda hyresinkomster	75 602	71 496
Upplupen ränta	9 564	9 564
Fortum el	14 769	4 785
Revisionsarvode	13 700	12 500
Upplupen arvode 2011		4 000
Upplupna soc.avg 2011		5 655
Upplupna arvoden 2012		18 000
Upplupna soc.avg 2012		5 655
Upplupna arvoden	30 000	
	143 635	131 655

Underskrifter

Stockholm 2014-

Jessica Ericsson
Ordförande

Åke Åkerlind
Kassör

Petter Bixo
Ledamot

Daniel Franzén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-

Marcus Noreby
Revisor