



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Årsredovisning

för

Brf Geografen 2

2013

Brf Geografen 2
Org nr 769619-6653

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-03-04 och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Andrea Avram	Ordförande	2014
Birgitta Wiberg	Vice ordförande	2014
Pontus Sjöberg	Ledamot	2014
Anna Crofts	Suppleant	2014
Maj-Britt Strömberg	Suppleant	2014
Lars Emilsson	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Arvode

Föreningsstämman reserverade inget styrelsearvode.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Fastigheten

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Geografen 2, Stockholms kommun med adress Finn Malmgrens väg 26 och 28. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 plan samt ett källarplan i souterräng. Byggnaden som är uppförd 1938 och omfattande renoveringar 2002-2004 rymmer ovan mark 12 bostäder om tillsammans 570 m². I källarplanets souterrängdel finns en uthyrningslokal om 15 m² samt 5 garage. I källaren finns för övrigt tvättstuga, lägenhetsförråd, el.central och pannrum.

Nybyggnadsår 1938, värdeår 1938.

Samtliga 12 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 5 garage och 7 p-platser.
Total boyta 570 m², lokalyta 15 m².

Under räkenskapsåret har 1 bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Nordeuropa Försäkring AB.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-199 685
Årets resultat	-57 895
	<hr/>
	-257 580
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Överförs till fond för yttre underhåll	31 200
I ny räkning balanseras	-288 780
	<hr/>
	-257 580
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-57 895
Dispositioner	-31 200
Årets resultat efter dispositioner	-89 095
	<hr/>
Medel för yttre underhåll efter disposition	115 605

Resultaträkning	Not	2013	2012
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	499 800	466 515
Summa intäkter		499 800	466 515
Föreningens kostnader			
Drift	3	-329 225	-295 479
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-14 820	-16 080
Avskrivningar byggnad	4	-56 070	-54 970
Avskrivningar fastighetsförbättringar	5	-8 333	-8 333
Avskrivningar inventarier	6	-20 185	-1 873
Summa kostnader		-428 633	-376 735
Rörelseresultat		71 167	89 780
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	4 206	5 358
Finansiella kostnader		-133 268	-138 507
Summa finansiella poster		-129 062	-133 149
Resultat efter finansiella poster		-57 895	-43 369
ÅRETS FÖRLUST		-57 895	-43 369

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

16 279 243

16 335 313

Fastighetsförbättringar

5

225 001

233 334

Inventarier, verktyg och installationer

6

88 225

16 852

Summa materiella anläggningstillgångar

16 592 469

16 585 499

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

1 500

1 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 500

1 500

Summa anläggningstillgångar

16 593 969

16 586 999

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

MBF Klientmedel i Handelsbanken

238 924

502 212

Övriga kortfristiga fordringar

8

3 878

2 630

Förutbet kostnader och upplupna intäkter

9

15 544

20 851

Summa kortfristiga fordringar

258 346

525 693

Kassa och bank

7 601

8 636

Summa omsättningstillgångar

265 947

534 329

SUMMA TILLGÅNGAR

16 859 916

17 121 328

Brf Geografen 2
769619-6653

6(11)

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	10		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		13 110 000	13 110 000
Upplåtelseavgifter		16 911	16 911
Fond för yttre underhåll		84 405	53 205
Summa bundet eget kapital		<u>13 211 316</u>	<u>13 180 116</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-199 685	-125 116
Årets förlust		-57 895	-43 369
Summa fritt eget kapital		<u>-257 580</u>	<u>-168 485</u>
Summa eget kapital		<u>12 953 736</u>	<u>13 011 631</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 800 000	3 999 000
Summa långfristiga skulder		<u>3 800 000</u>	<u>3 999 000</u>
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		21 924	23 504
Leverantörsskulder		18 347	12 344
Skatteskulder		762	1 758
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	12	65 147	73 091
Summa kortfristiga skulder		<u>106 180</u>	<u>110 697</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 859 916</u>	<u>17 121 328</u>
Ställda säkerheter	13	5 700 000	5 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden avskrivs enligt 100-årig annuitetsplan. Fjärrvärmeanläggningen skrivs av enligt en rak 30-årig plan. Mangel skrivs av enligt en rak 10-årig plan. Tvättmaskin skrivs av enligt en rak 5-årig plan.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	416 304	396 432
Hyror lokaler	1 080	1 380
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	85 416	69 828
	<hr/>	<hr/>
Brutto	502 800	467 640
Hyresförluster vakanser garage	-3 000	0
Övriga vakanser hyresförluster	0	-1 125
Summa nettoomsättning	<u>499 800</u>	<u>466 515</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	13 159	10 671
Reparationer, löpande underhåll	29 685	11 864
Elavgifter	9 729	10 818
Uppvärmning	142 892	139 077
Vatten och avlopp	18 008	13 358
Renhållning	8 440	11 423
Försäkringar	6 699	6 597
Tomträttsavgäld	44 100	44 100
Kabel-TV	6 841	6 808
Övriga driftskostnader	7 477	2 449
Ekonomisk och administrativ förvaltning	28 000	27 076
Övriga förvaltningskostnader	4 996	2 738
Revisionsarvode	9 200	8 500
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>329 226</u>	<u>295 479</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 469 175	16 469 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 469 175	16 469 175
Ingående ackumulerade avskrivningar	-133 862	-78 892
Årets avskrivningar	-56 070	-54 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 932	-133 862
Utgående planenligt värde	<u>16 279 243</u>	<u>16 335 313</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>16 279 243</u>	<u>16 335 313</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 565 000	4 118 000
Taxeringsvärde mark	3 987 000	3 417 000
	<u>8 552 000</u>	<u>7 535 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>8 552 000</u>	<u>7 535 000</u>
	8 552 000	7 535 000

Not 5 Fastighetsförbättringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	250 000	0
Årets anskaffningar	0	250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 000	250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 666	-8 333
Årets avskrivningar	-8 333	-8 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 999	-16 666
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>225 001</u>	<u>233 334</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 725	0
Årets anskaffningar	91 558	18 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 283	18 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 873	0
Årets avskrivningar	-20 185	-1 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 058	-1 873
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>88 225</u>	<u>16 852</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	4 196	5 347
Övriga ränteintäkter	10	11
Summa finansiella intäkter	<u>4 206</u>	<u>5 358</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	2 646	2 630
Skattefordringar	1 232	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3 878</u>	<u>2 630</u>

Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	5 347
Förutbetalda driftskostnader	13 832	13 794
Övriga interimfordringar	1 712	1 710
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>15 544</u>	<u>20 851</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	13 110 000	16 911	53 205	-125 116	-43 369
Reservering till yttre fond			31 200	-31 200	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-43 369	43 369
Årets resultat					<u>-57 895</u>
Belopp vid årets utgång	<u>13 110 000</u>	<u>16 911</u>	<u>84 405</u>	<u>-199 685</u>	<u>-57 895</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,98	2016-05-31	1 900 000
Stadshypotek	3,83	2015-06-01	1 900 000
Summa:			3 800 000
Avgår kortfristig del			3 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			3 800 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			3 800 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	34 656	41 191
Upplupna driftskostnader	21 691	23 400
Upplupna revisionsarvoden	8 800	8 500
Summa	<u>65 147</u>	<u>73 091</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	5 700 000	5 700 000
Varav i eget förvar	0	0

Johanneshov 2014-02-12

Andreea Avram
Ordförande

Andreea Avram
Andreea Avram

Birgitta Wiberg
Ledamot

Birgitta Wiberg
BIRGITTA WIBERG

Pontus Sjöberg
Ledamot

Pontus Sjöberg
PONTUS SJÖBERG

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-02-18.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström

Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geografen 2, org. nr 769619-6653

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Geografen 2 för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Geografen 2 för år 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 18 februari 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor