

Årsredovisning för

BRF CITYHUSET

769619-6489

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF CITYHUSET, 769619-6489, Ludvika kommun, får härmed avge årsredovisning för 2013, föreningens 4:e räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2013 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Andersson	Ordf
Per Andersson	Sekr
Peter Sundvik	Kassör
Lars Tjust	Ledamot

Suppleant har varit: Ingen

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Ingen är i dagsläget planerad för avgång, föreningsstämman väljer.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsens ledamöter, Håkan Andersson och Peter Sundvik, två i förening.

Revisor:

Revisor har varit Christian Ogesten.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-20. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträde.

Medlemsantal:

Föreningen har 32 medlemmar vid årets utgång. Under året har 4 st bostadsrätter upplåtits, samt 3 st bostadsrätter överlåtits.

Fastigheterna:

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 21 bostadsrätter och 11 st hyresrätter samt 8 lokaler.
Den totala bostadsytan är ca 1 854 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 lgh om 3 rum och kök
12 lgh om 2 rum och kök
2 lgh om 1,5 rum och kök
16 lgh om 1 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Osséen Försäkringsmäklarna.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1970. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

Underhåll under året

Under året har bl a renovering av affärslokal innan "Underverkets" inflyttning samt iordningställande av föreningens styrelserum skett utöver sedvanligt underhåll.

Planerat underhåll

Under kommande år planeras det enbart för sedvanligt underhåll.

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Ingen höjning av årsavgifterna gjordes under 2013. Den för 2014 upprättade budgeten utvisar ett höjningsbehov med 7% som dock inget beslut tagits av styrelsen för att genomföra. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 836,30 kr/kvm.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2013 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2014.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.
Avtal finns med Telia gällande bredband och digital-TV.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Från och med 2014-01-01 så har det kommit nya lagar och regler som bostadsrättsföreningar berörs av. Inför bokslutet per 2014-12-31, så behöver styrelsen ha tagit ställning till vilket regelverk av K2 eller K3 som BRF CITYHUSET ska välja. Det är stora skillnader resultat- och kostnadsmässigt mellan de två principerna så en grundlig genomgång som tar hänsyn till just denna förenings förutsättningar behöver göras av styrelsen. Styrelsen fattar sedan beslut om vilken redovisningsregel som föreningen ska följa härafter och detta beslut kan påverka årsavgifterna. Inför denna årsredovisning så har principen K2 följts.

FAR (Föreningen auktoriserade revisorer) anser att de nya reglerna ger en viss osäkerhet kring avskrivningsreglerna för Bostadsrättsföreningar. FAR har därmed föreslagit 2014-02-14, att Bokföringsnämnden tar fram en långsiktig lösning för bostadsrättsföreningar. Denna långsiktiga lösning är ej utredd vid upprättandet av denna årsredovisning.

Förslag till behandling av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-222 255
årets resultat	-384 820
Aterstår till stämmans förfogande	-607 075
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
- Avsättning till yttre underhållsfond enl stadgar	-31 533
så att i ny räkning överföres	-638 608

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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>
Intäkter	1	2 083 841	2 144 203
Övriga rörelseintäkter	1	202 166	28 206
		<u>2 286 007</u>	<u>2 172 409</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 262 811	-1 024 608
Övriga rörelsekostnader	2	-105 085	-91 088
Avskrivningar	3	-231 747	-231 747
Rörelseresultat		<u>686 364</u>	<u>824 966</u>
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter och kostnader	4	-1 026 709	-1 085 611
Resultat efter finansiella poster		<u>-340 345</u>	<u>-260 645</u>
Resultat före skatt		<u>-340 345</u>	<u>-260 645</u>
Skatt på årets resultat		-44 475	-
Årets resultat		<u>-384 820</u>	<u>-260 645</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	19 077 851	19 307 341
Mark		3 898 240	3 898 240
Inventarier, verktyg och installationer		4 518	6 775
		<u>22 980 609</u>	<u>23 212 356</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 980 609</u>	<u>23 212 356</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 803	5 540
Skattefordringar		12 905	-
Övriga fordringar		157	1 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	16 718	93 838
		<u>33 583</u>	<u>101 011</u>
Kassa och bank		<u>630 930</u>	<u>747 624</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>664 513</u>	<u>848 635</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 645 122</u>	<u>24 060 991</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		2 429 023	2 188 789
Fond för yttre underhåll		567 106	544 762
		<u>2 996 129</u>	<u>2 733 551</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-222 255	60 734
Årets resultat		-384 820	-260 645
		<u>-607 075</u>	<u>-199 911</u>
Summa eget kapital		<u>2 389 054</u>	<u>2 533 640</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 000 000	21 000 000
		<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		169 791	359 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	86 277	168 323
		<u>256 068</u>	<u>527 351</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>23 645 122</u>	<u>24 060 991</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter	22 213 000	22 213 000
Ansvarsförbindelser	Inga	inga

Noter med

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Såväl reservering till, som utnyttjande av fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde.

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

Avskrivning på anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Förbättringsutgifter	2-5%

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 Intäkternas fördelning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Intäkter		
Årsavgifter	1 278 260	1 089 956
Hysesintäkter bostäder	261 610	338 064
Hysesintäkter lokaler	467 360	663 574
Outhyr	-46 166	-30 081
Garage- och p-platser	45 040	47 040
Övriga intäkter	77 737	35 650
Summa	2 083 841	2 144 203
 Övriga rörelseintäkter		
Vinst avyttring egna bostadsrätter	202 166	-
Försäkringsersättning	-	28 206
	202 166	28 206

Not 2 Kostnadernas fördelning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<u>Fastighetskostnader</u>		
Löpande underhåll	361 747	99 311
El	67 614	66 626
Uppvärmning	322 649	321 603
Vatten	93 146	114 752
Sophämtning	32 199	32 198
Snöröjning/sandning	27 357	28 426
Bredband/Kabel-TV	103 680	103 680
Fastighetsskötsel	76 288	86 629
Trappstädning	65 563	67 700
Fastighetsförsäkringar	31 430	28 175
Fastighetsavgift	54 930	45 752
Övriga kostnader	26 208	29 756
	1 262 811	1 024 608

Övriga rörelsekostnader

Styrelse- och revisionsarvoden	35 000	40 000
Övriga förvaltningskostnader	27 706	14 658
Redovisningstjänster	36 570	36 430
Medlems- och föreningsavgifter	5 809	-
	105 085	91 088

Not 3 Avskrivningar/Avsättningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Avskrivningar	-231 747	-231 747
Summa	-231 747	-231 747

Not 4 Finansiella intäkter och kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	403	254
Räntekostnader	-1 024 545	-1 083 204
Bankkostnader	-2 567	-2 661
Summa	-1 026 709	-1 085 611

Not 5 Byggnader

Byggnad	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde		
-Vid årets början	19 954 607	19 954 607
	19 954 607	19 954 607
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-647 266	-417 776
-Årets avskrivning enligt plan	-229 490	-229 490
	-876 756	-647 266
Redovisat värde vid årets slut	19 077 851	19 307 341
Taxeringsvärde byggnader:	9 066 000	6 166 000
Taxeringsvärde mark:	1 445 000	1 282 000
	10 511 000	7 448 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda Försäkringspremier	7 984	7 035
Telia	8 734	8 734
Ränta		78 069
	16 718	93 838

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	2 188 789	544 762	60 734	-260 645
Reservering till fond		22 344	-22 344	
Balansering av föregående års resultat			-260 645	260 645
Insättning under året	240 234			
Uttag under året				
Årets resultat				-384 820
Vid årets slut	2 429 023	567 106	-222 255	-384 820

Not 8 skulder till kreditinstitut

	Ursprungligt lånebelopp	Ränta	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Dadelen Invest	22 930 000	5%	-	21 000 000
Summa	22 930 000		-	21 000 000

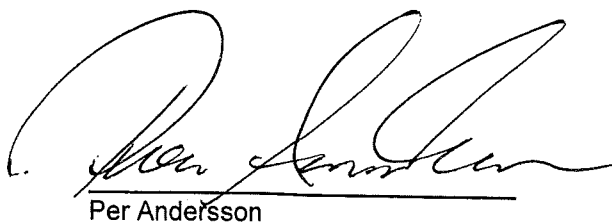
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

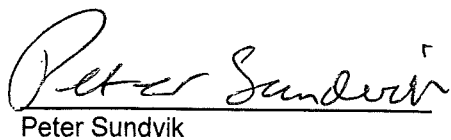
	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	86 277	110 755
Övriga	-	57 568
	86 277	168 323

Underskrifter

Ludvika.....²⁷/₅.....2014

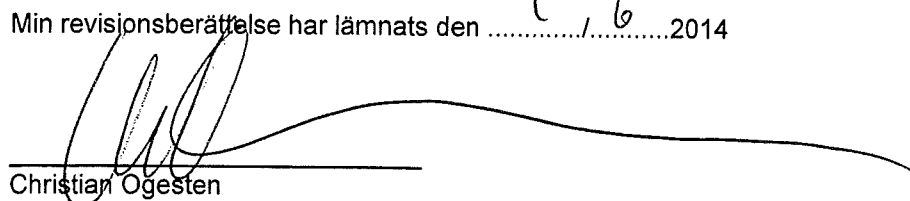

Håkan Andersson


Per Andersson


Peter Sundvik


Lars Tjust

Min revisionsberättelse har lämnats den⁴/₆.....2014


Christian Ogesten

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cityhuset, 769619-6489

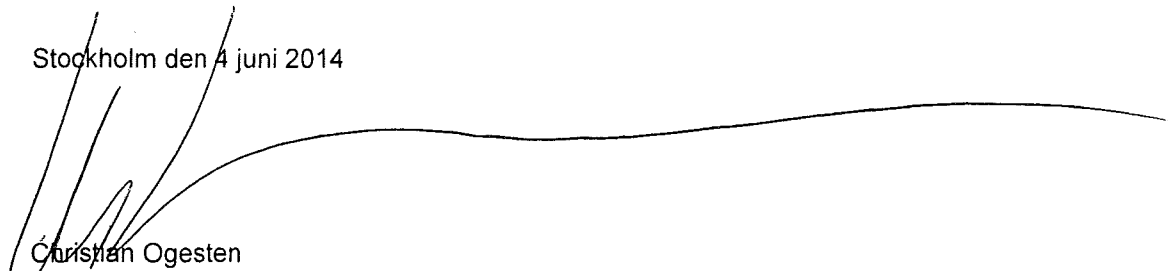
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Cityhuset för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 den 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 föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. 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 föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 4 juni 2014



Christian Ogesten
430915-7073