



Årsredovisning för

Brf Remfabriken

Räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Remfabriken, med organisationsnummer 769609-8032, lämnar följande årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastigheten Sicklaön 145:18 i Järla sjö, Nacka kommun. Föreningen är en ekonomisk förening utan vinstsyfte, som har till ändamål att i föreningens hus och till föreningens medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-07-30 hos Bolagsverket. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 145:18 Garverigränd 15, 131 60 Nacka. Brf Remfabriken är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme.

För allas trevnad finns en gemensam bastu- och relaxavdelning samt kombinerad övernattningsavdelning. Bastun är avgiftsfri medan övernattningsavdelningen är avgiftsbelagd med 100 kr/natt.

Medlemmar

Föreningen hade per 31 december 2012 31 medlemmar fördelat på 21 medlemslägenheter. Avgående medlemmar var 6.

Tillkommande medlemmar var 4.

Föreningen hade per 31 december 2013 29 medlemmar fördelat på 21 medlemslägenheter.

Överlåtelser

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och en har varit uthyrd i andra hand under 10 månader.

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av följande medlemmar fram till 15 maj 2013

Eva Sandgren	ordförande
Ingrid Pontén	ledamot
Carina Bäck	ledamot
Kerstin Winblad	ledamot
Sara Jonsson	ledamot
Andreas Johansson	suppleant
Michael Kandeman	suppleant

Vid stämman den 15 maj 2013 utsågs följande medlemmar till styrelsen

Eva Sandgren	ordförande
Bo Ahlberg	ledamot
Michael Cocke	ledamot
Ingrid Pontén	ledamot
Kerstin Winblad	ledamot
Andreas Johansson	suppleant
Eva Nordlinder	suppleant

Bo Ahlberg har under året varit föreningens ansvarige för den tekniska förvaltningen och kontaktperson gentemot upphandlad teknisk förvaltare.



Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013.

Valberedning

Valberedning inför årets föreningsstämma består av Annika Brohed och Sara Hägglov.

Firmatecknare

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

Förvaltning

Föreningen har under året anlitat Laguare Borätt AB för ekonomisk förvaltning och Rubin AB för den tekniska förvaltningen.

Revisor har varit

Jörgen Schumacher, Auktoriserad revisor.

Medlemskap i Järla Sjö Samfällighetsförening och Järla Sjö Ekonomisk förening och områdets nätverk

Brf Remfabriken är liksom övriga bostadsrättsföreningar i Järla Sjö medlem i områdets **samfällighetsförening**, vilken svarar för infrastrukturen inom området samt för skötsel av grönytor, gångvägar och gator. Detta medlemskap kan icke sägas upp.
Under året hade föreningen en representant i Samfällighetens styrelse.

Brf Remfabriken är också medlem i områdets **Ekonomiska förening** som ansvarar för avtalet med Fortum samt för uthyrning av vissa garageplatser, förråd, båtplatser, mm. Under året hade föreningen en representant i Ekonomiska föreningens styrelse.

De bostadsrättsföreningar i Järla Sjö som är medlemmar i Samfälligheten och Ekonomiska föreningen bildar tillsammans **Nätverket**. Det har som huvudsaklig uppgift att ta tillvara de boendes intressen i förhållande till Samfälligheten och Ekonomiska föreningen. Nätverket är en informell organisation och har inga stadgar. Brf Remfabriken är representerad i nätverket av en styrelsemedlem.

Händelser under året

I samband med fastställandet av 2013 års budget reviderades den ekonomiska planen för den kommande femårsperioden. Månadsavgiften för 2013 höjdes med 1 %.

Under våren infördes sortering av matavfall i syfte att dels ge vårt bidrag till miljön och dels minska sophämtningskostnaderna.

Efter motion från en av medlemmarna infördes, efter beslut av stämman, förbud mot kolgrilling på balkongerna.

Under hösten inleddes ett systematiskt brandskyddsarbete med kartläggning av brandrisker och svagheter i vår fastighet.

Under året har följande åtgärder genomförts på och i fastigheten

- Spolning av avloppsstammar
- Ommålning av väggar i entré och trapphall upp till och med plan 2
- Inköp av en borrhammare och en högtryckstvätt som kan lånas av föreningens medlemmar
- Med egna krafter fixerat vägghuset i bastun, som börjat släppa
- Stensättning, grusgång och planteringar på gården har åtgärdats av Oscar Properties som kompensation för störningar under byggtiden
- Slutligen har vår- och höststädning med bl.a. rengöring av balkonger genomförts med ett glädjande högt deltagarantal

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust	
Balanserat resultat	-454 961
Årets resultat	-157 692
Totalt	-612 653
Reservation till yttre reparationsfond	87 756
Ansamlad förlust balanseras enligt nedan	
I anspråkstagande av yttre reparationsfond	-87 756
Balanserad vinst/förlust	-612 653

Flerårsanalys

	2013	2012	2011	2010	2009
Omsättning	1 292 480	1 272 065	1 176 672	1 142 916	1 132 916
Årets resultat	-157 692	-204 969	162 004	-285 872	-205 769
Soliditet %	71,4	71,5	71,5	71,3	73,1
(eget kapital av balansomslutning)					

m

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	1	1 292 480	1 272 065
		<u>1 292 480</u>	<u>1 272 065</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel		-41 119	-18 251
Reparationer		-64 604	-
Periodiskt underhåll		-48 458	-75 435
Taxebundna kostnader		-271 083	-265 459
Övriga driftskostnader		-154 029	-169 426
Fastighetsskatt		-19 424	-23 199
Administrativa kostnader		-81 418	-101 362
Rörelseresultat		<u>612 345</u>	<u>618 933</u>
Korrigerig av fg år på grund av köp av fjärrvärmecentral		4 874	-
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-314 902	-312 571
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 770	9 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 779	-520 819
Resultat efter finansiella poster		<u>-157 692</u>	<u>-204 969</u>
Resultat före skatt		<u>-157 692</u>	<u>-204 969</u>
Årets resultat		<u>-157 692</u>	<u>-204 969</u>

m

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	47 375 152	47 683 351
Inventarier	3	70 474	10 592
Summa anläggningstillgångar		47 445 626	47 693 943
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		19 739	7 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 772	29 539
		48 511	37 415
Kassa och bank		715 339	657 510
Summa omsättningstillgångar		763 850	694 925
SUMMA TILLGÅNGAR		48 209 476	48 388 868

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		35 050 000	35 050 000
		<u>35 050 000</u>	<u>35 050 000</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-454 961	-249 991
Årets resultat		-157 692	-204 969
		<u>-612 653</u>	<u>-454 960</u>
Summa eget kapital		<u>34 437 347</u>	<u>34 595 040</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	13 435 586	13 475 929
		<u>13 435 586</u>	<u>13 475 929</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 696	21 435
Skatteskulder		37 896	36 779
Övriga skulder		4 694	4 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	245 257	254 991
		<u>336 543</u>	<u>317 899</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 209 476</u>	<u>48 388 868</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda panter och ansvarsförbindelser i balansräkningen

	2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter	14 450 000	14 450 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
	<u>14 450 000</u>	<u>14 450 000</u>

m

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avsättning till yttre fonden bestäms på årsstämman och minskar balanserat resultat med samma belopp.

Följande värderings- och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Inventarier skrivs av efter inventariens bedömda livslängd.

Medlemsintäkterna periodiseras varvid endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottsavier redovisas som förutbetalda intäkter.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

	2013	2012
Avskrivningar byggnad	1%	1%
Avskrivningar inventarier diverse	20%	20%
Avskrivning värmecentral	3,3%	

m

Noter

Not 1 Intäkternas fördelning

	2013	2012
Årsavgifter	1 177 680	1 166 514
Parkeringsplatser	106 000	102 750
Överlåtelse- och pantavgifter	8 800	2 800
Övrigt	-	1
Nettoomsättning	1 292 480	1 272 065

Not 2 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader, ackumulerade anskaffningsvärden	30 819 750	30 819 750
Ack avskrivningar vid årets början	-2 136 399	-1 828 200
Årets avskrivningar	-308 199	-308 199
Ack avskrivningar vid årets slut	-2 444 598	-2 136 399
Mark	19 000 000	19 000 000
Bokfört värde	47 375 152	47 683 351
Taxeringsvärde byggnader	20 652 000	17 215 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	5 200 000
Taxeringsvärde	29 252 000	22 415 000

Not 3 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Inventarier ack anskaffningsvärden	21 854	17 221
Årets inköp	70 090	4 633
Summa ack anskaffning	91 943	21 854
Ack avskrivningar årets början	-11 262	-6 890
Årets avskrivningar	-6 703	-4 372
Avskrivningar tidigare år fjärrvärme	-3 504	
Ack avskrivningar årets slut	-21 469	-11 262
Bokfört värde året slut	70 474	10 592

Not 4 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	35 050 000	-	-249 991	-204 969
Dispositioner vid årets föreningsstämma				
- Resultat			-204 970	204 969
- Upplösning av yttre repfond		-91 410		
Avsättning till yttre repfond		91 410		
Årets resultat				-157 692
Vid årets slut	35 050 000	-	-454 961	-157 692

m

Not 5 Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Upplupna utgiftsräntor	68 237	79 039
Fakturerade ej intäktsförda intäkter	108 125	107 540
Upplupna avtalskostnader	57 245	24 412
Upplupna revisionskostnader	11 650	44 000
Summa	245 257	254 991

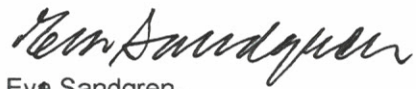
Not 6 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

			2013-12-31	2012-12-31
Swedbank 2852486584	3,52 %	2017-03-24	4 474 095	4 522 095
Swedbank 2852486576	3,43 %	2016-03-24	4 531 792	4 531 792
Nordea 39788417833	3,6 %	2015-05-20	4 373 938	4 422 042
Riksbyggen Sicklaön 145:18			55 761	
Summa			13 435 586	13 475 929

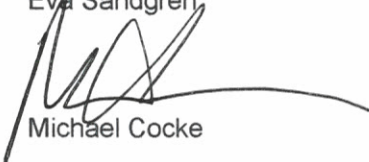
m

Underskrifter

Stockholm 2014- 03-24



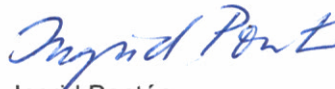
Eva Sandgren



Michael Cocke



Bo Ahlberg



Ingrid Pontén



Kerstin Winblad

Min revisionsberättelse har lämnats 2014- 04-17



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Remfabriken

Org. nr 769 609-8032

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Remfabriken 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Remfabriken 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stocksund den 17 april 2014



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

Marknadsledande i Nacka

Vi är Nackas mest anlitade mäklarföretag!

Ska du sälja ditt nuvarande boende och i samma veva köpa nytt? Nu kan du släppa ett moment – försäljningen – för att helt kunna koncentrera dig på att hitta ditt nya boende. Läge+ går ut på att vi förbereder din försäljning så väl att du snabbare kan slå till när något nytt dyker upp.

Detta ingår i tjänsten Läge+

Rådgivning kring finansieringen.

Köprådgivning vid köp av ny bostad.

Tillgång till experter på byggteknik, energi och fukt.

"Mjukstart" av marknadsföring.

Vi förbereder din försäljning

Vi marknadsför bostaden med märkningen Läge+, vilket innebär att vi samlar namn på alla som är intresserade. Så fort du vill – men först då – ger du oss klartecken till att visa din bostad. Den dagen vet du att det redan finns ett antal seriöst intresserade spekulanter.

Välkommen att kontakta oss så berättar vi hur vi kan hjälpa just dig!

Nacka Forum, Torghuset högst upp
Romansvägen 12, lgh 604
131 53 Nacka
Telefon 08-716 17 00
Fax 08-716 92 39
www.nacka.svenskfast.se

SVENSK  FASTIGHETSFÖRMEDLING

Från ett läge till ett annat