

Årsredovisning

för

Brf Tennfatet

769608-6516

Räkenskapsåret

2013

12/5 2014

DN AG
1/1 LG

Förvaltningsberättelse Brf Tennfatet Rönninge

År 2013

Fastighetsuppgifter:

Föreningens namn: Bostadsrättsföreningen Tennfatet

Fastighetsbeteckning: Trädgårdsmästaren 1 Salem

Organisationsnummer: 769608-6516

Föreningen bildades 2002-08-22

Fastigheten består av fem stycken flerfamiljshus i fyra plan, med ett souterrängplan innehållande två alternativt tre lägenheter.

Fastigheten består av 56 styck bostadsrättslägenheter och 16 styck hyreslägenheter.

Av dessa är 40 styck lägenheter om tre rum och kök, och 32 styck om två rum och kök.

Gemensamma anläggningar:

- Carport för 22 bilar samt ytterligare 61 bilplatser, varav 5 styck handikapplatser och 5 styck gästparkeringsplatser
- Lekplats
- Miljöhus med soprum och grovsopor
- Teknikhus för bergvärmeanläggning

Försäkringsbolag:

Föreningen har gällande fastighetsförsäkring med fullvärde i Trygg Hansa.

Sammanträden:

Föreningsstämma hölls den 28 maj 2013.

Under året har 12 styck protokollförda styrelsemöten genomförts. Datum för dessa möten: 7 januari, 4 februari, 4 mars, 8 april, 24 april, 20 maj, 10 juni, 19 juni, 12 augusti, 16 september, 24 oktober, 3 december.

12/5-14
AG
H
H

Ekonomi:

Årsavgiftsförändringar har skett för bostadsrätter från oktober. Höjning med 10%.

Under året har 6 stycken bostadsrättslägenheter överlåtits.

Avtal:

Vi har följande avtal

Telia avseende fiberanslutning.

Driftia avseende teknisk förvaltning.

SRV avseende sophämtning.

Länsparakerings Bevakning AB avseende parkeringsbevakning.

Hemgården Byggnads AB avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.

Vivaldi AB avseende vinterunderhåll.

Vattenfall är elleverantör och vattenleverantör är Salems kommun.

Q-park.

Styrelsen, revisor och övriga funktionärer:

Ordinarie ledamöter

Styrelsen består av fyra stycken ledamöter:

Frida Ström, Lars Hjelm, Anki Guban

Dessa ledamöter är valda tom årsstämma 2015.

Sulejman Hrustanovic, är vald tom årsstämma 2014

Styrelsesuppleanter

Suppleanter: Maritha Westergren

är vald tom årsstämma 2014.

12/5-14
AG SR
/ d A B

Revisor

Revisor har varit Anders Slättås, JA revision KB

valberedning

Valberedning: Britt-Marie Jonsson, Helena Fast-Vana och Agneta Sundqvist

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen.

Väsentliga händelser under året:

Vi har upprättat en gästparkering i området.

Inglasning av balkonger har påbörjats.

Vivaldi har under hösten gjort förbättringsarbete på våra gräsmattor och lekparken.

Städdag med avslutande grillning hölls våren 2013.

I slutet av 2013 sattes skyfflar upp med sandhinkar i varje port, och sandlåda.

Det byttes portkod i alla hus.

Alla hissar besiktigades.

Väsentliga händelser efter året:

2-årsbesiktning invändigt kommer att äga rum våren 2014.

Årsstämma planerad för 14 maj.

Städdag på vårkanten.

12/5 - M
AG 
/ d H 

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-58 479
årets förlust	-1 393 639
	-1 452 118
behandlas så att	
avsättning till undehållsfond	195 600
i ny räkning överföres	-1 647 718
	-1 452 118

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

12/5-14
KS DR
/ LH Ht

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 366 764	3 661 382
Övriga förvaltningsintäkter		4 929	580 377
		4 371 693	4 241 759
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel och städ	2	-157 546	-199 807
Reparationer	3	-362 965	-820 419
Driftskostnader	4	-780 577	-532 319
Avgälder och övrigt	5	-293 710	-80 281
Övriga kostnader	6	-164 351	-250 585
Personalkostnader	7	-48 191	-50 796
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-1 250 000	0
		-3 057 340	-1 934 207
Rörelseresultat		1 314 353	2 307 552
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 707 992	-2 366 032
Resultat efter finansiella poster		-1 393 639	-58 480
Resultat före skatt			
Årets resultat		-1 393 639	-58 480

12/5-14
HB SR
/ JH LC

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	151 214 000	152 464 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran hyror, avgifter o övrigt		31 998	16 372
Övriga fordringar		63 446	76 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	122 659	724 295
		218 103	817 281
<i>Kassa och bank</i>		460 818	155 875
Summa omsättningstillgångar		678 921	973 156
SUMMA TILLGÅNGAR		151 892 921	153 437 156

12/5-14
AB
LH
Su
/

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 664 000	72 664 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-58 479	0
Årets resultat		-1 393 639	-58 480
		-1 452 118	-58 480
Summa eget kapital		71 211 882	72 605 520
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	80 000 000	0
Skulder till kreditinstitut		0	80 000 000
Summa långfristiga skulder		80 000 000	80 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 245	250 787
Övriga kortfristiga skulder		5 130	44 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	613 664	535 775
Summa kortfristiga skulder		681 039	831 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 892 921	153 437 156
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		80 000 000	80 000 000
		80 000 000	80 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

12/5-14
AS
JH
MK

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

12/5-14

AB
2H
SK

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter, bostäder	-2 768 184	-2 292 426
Hyror, bostäder	-1 250 928	-1 081 041
Hyror, garage och p-platser	-311 600	-281 303
Övriga årsavgifter och hyror	0	0
Övriga debiteringar	-36 053	-6 612
	-4 366 765	-3 661 382

Not 2 Fastighetsskötsel och städ

	2013	2012
Fastighetsskötsel	75 518	166 156
Städ	77 396	28 026
Hissbesiktning	4 631	5 625
	157 545	199 807

Not 3 Reparationer

	2013	2012
Bostäder	0	334 691
Gemensamma utrymmen	0	3 088
Installationer	36 495	0
Markytor	321 320	265 154
Övrigt	0	217 486
Reparationer	2 275	0
Rep av bostäder	2 875	0
	362 965	820 419

Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
El	464 182	286 514
Uppvärmning	0	0
Vatten	188 006	142 263
Avfallshantering	128 389	103 542
	780 577	532 319

12/5-14
AG
d H PK 7

Not 5 Avgälder och övrigt

	2013	2012
Fastighetsförsäkringar	72 770	61 173
Pantsättningsavgifter	3 990	440
Kabel-TV och internet	211 402	17 568
Överlåtelseavgifter	5 549	1 100
	293 711	80 281

Not 6 Övriga kostnader

	2013	2012
Förbrukningsinventarier och material	7 394	0
Post och Tele	1 766	169 022
Revision	17 500	15 000
Arvode avtal kameral förvaltning	78 623	62 412
Övriga förvaltningskostnader	4 031	875
Övriga externa tjänster	23 462	3 276
Övriga externa kostnader	700	0
Föreningsstämma	30 875	0
	164 351	250 585

Not 7 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	37 700	39 500
Sociala kostnader	10 491	11 296
	48 191	50 796

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar har ej skrivits av under 2012. Enligt föreningens stadgar kan värdeminskning på föreningens bokförda byggnadsvärde påbörjas senast fr o m det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 1 %

12/5-14
AK
2H
P
7

Not 9 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 464 000	152 464 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 464 000	152 464 000
Årets avskrivningar	-1 250 000	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 250 000	
Utgående redovisat värde	151 214 000	152 464 000
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	9 400 000
	65 200 000	56 400 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbet. försäkringspremier	72 758	66 017
Förutbet. kabel-TV o internet	34 550	35 136
Förutbet. förvaltningskostn.	7 800	23 255
Upplupen intäkt från Q-Park	7 551	581 377
Övr. förutb. driftskostnader	0	18 510
	122 659	724 295

12/5-14
AB
OK
dA 9

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 664 000		-58 480
Disposition av föregående års resultat:		-58 480	58 480
Årets resultat			-1 393 638
Belopp vid årets utgång	72 664 000	-58 480	-1 393 638

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek, 2851702700	3,53	2016-06-27	27 000 000	27 000 000
Swedbank Hypotek, 2851702726	3,31	2014-06-25	27 000 000	27 000 000
Swedbank HYpotek, 2851702825	3,31	2014-06-25	26 000 000	26 000 000
			80 000 000	80 000 000

12/5-14
SIP A6
P/K
dA %

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl lagstadg soc o övr avg	-4 576	-11 296
Upplupna räntekostnader	-203 054	-203 054
Förutbet avg o hyror	-344 133	-306 424
Beräknat arvode för revision	-15 000	-15 000
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Uppl. kostn. avfallshantering	-6 200	0
Upplupna elkostnader	-40 700	0
	-613 663	-535 774

Stockholm

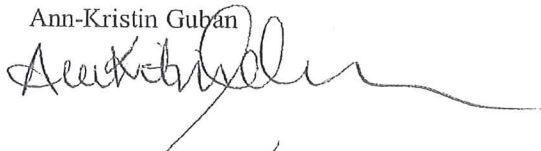
Lars Hjältn



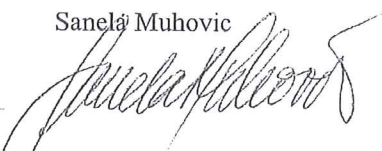
Sulejman Hrustanovic



Ann-Kristin Guban



Sanela Muhovic



Min revisionsberättelse har lämnats 12/5 2014.



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

12/5-14

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tennfatet, org.nr 769608-6516

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tennfatet för år 2013 (räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31).

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 redovisningen, 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.

7

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tennfatet för år 2013 (räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2014-05-12

J A Revision KB



Anders Slättås

Auktoriserad revisor