

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bladbaggen 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BLADBAGGEN 6	2013	Johanneshov

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

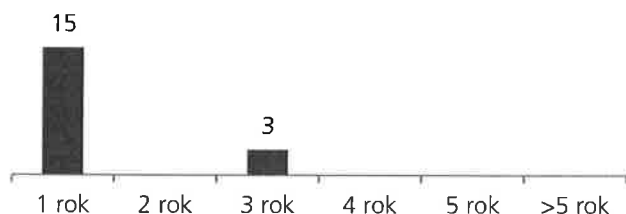
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 838 m², varav 747 m² utgör lägenhetsyta och 91 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelse under tiden 20130101–20130908 har varit

- Ordförande: Johan Lindh 20130101–20130908.
- Sekreterare: Tomas Ekelöf
- Styrelseledamot: Patrik Holmström
- Suppleanter: Adriana Bröderman

Revisor: Maria Edman

Styrelse har under tiden 20130909–20131231 har varit

- Ordförande: Per Lindberg
- Sekreterare: Tomas Ekelöf
- Styrelseledamöter: Patrik Holmström och Tommy Bröderman
- Suppleanter: Adriana Bröderman, Tobias Hedström och Daniel Lövström

Revisor: Johan Lindh

Styrelsen har under 2013 haft 11 protokollförda styrelsesammanträden, ett informationsmöte med alla medlemmar samt två extra föreningsstämmor (varav den första var "köpestämma" och den andra val av styrelse).

Första halvåret fram till köpet av fastigheten Bladbaggen 6, 2013-07-17 har främst inneburit arbete att finna formerna för styrelsearbetet och förberedelser inför övertagandet av fastigheten. Det senare innebar huvudsakligen förberedelser inför informationsmöte 2013-04-06 och "köpestämma" 2013-06-05. Någon ekonomisk aktivitet före 2013-07-17 har inte ägt rum.

2013-07-17 köpte föreningen samtliga aktier i Brödermans Fastighets AB. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen tomträtten och fastigheten Bladbaggen 6 från det då helägda dotterbolaget Brödermans Fastighets AB för bokfört värde. Aktiekapitalet har skrivits ned till ett värde motsvarande eget kapital i aktiebolaget. Som en följd av nedskrivningen får föreningen en förlust på ca 8 350 000 kronor, vilket är en bokföringsmässig konsekvens som inte påverkar föreningens likviditet. Aktiebolaget såldes i augusti 2013 till ett värde motsvarande Eget Kapital i aktiebolaget.

Under andra halvåret, från tiden 2013-07–12-31, har styrelsen konstituerat sig och genomfört en extra föreningsstämma (2013-09-09) i syfte att välja ny ordförande, två nya suppleanter och ny revisor samt göra smärre ändringar av föreningens stadgar. Bolagsverket har godkänt ändringarna.

- Tre lägenheter, som var tomma när fastigheten övertogs, har föreningen sålt till bedömt marknadspris.
- Styrelsen har (efter offertförfrågan) anlitat Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) från 2013-10-01. Avtalet är skrivet på tre år. Detta har (övergående) krävt en hel del pappersarbete för styrelsen.
- Medlemmarna har beslutat att byta ut samtliga lägenhetsdörrar och offertförfrågningar har genomförts. Dörrarna avses bytas under våren 2014.
- Lokalvårdare har anlitats för städning av fastighetens gemensamma utrymmen.
- Dåvarande styrelsen har, före köp av fastigheten, överenskommit med förre fastighetsägaren att denne genomför hyresuppsägning av hyresgäst, som under mycket lång tid (år) ej betalt fastställd månadshyra. Syftet var att föreningen skulle kunna fortsätta att driva den påbörjade hyresuppsägning, efter fastighetsköpet, och på så sätt kunna sälja ytterligare en lägenhet, vilket annars inte varit möjligt, då den skuldsatte inte stod i skuld till föreningen. Senare då lägenheten säljs, ska föreningen och förre fastighetsägaren dela på den förmodade vinsten. Advokatkostnader, efter att fastigheten köpts, ska belasta föreningen.
- Medlemmarna har vidare beslutat att arvodera styrelsen med ett halvt basbelopp årligen (utbetalas i efterhand).
- Kontorsmateriel (bl.a. två skrivare) för styrelsen har anskaffats.
- Planering och bokning av utbildningsplatser för utbildning av styrelsemedlemmar har genomförts.
- Nytt "flödesschema" för utnyttjandet av tvättstugan har införts

Planering i olika arbetsgrupper har initierats omfattande

- Arbetsordning i styrelsen,
- Renovering av tvättstuga, torkrum och cykelrum
- Nytt styrdokument för renovering
- Nytt pärmsystem för föreningens handlingar (som förvaras av styrelsen)
- Parkering och "trivselanläggning" på fastighetens gård
- Planering och budget för kommande år

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

En lägenhet har sålts av föreningen 2014-01-16.

Förening har övertagit en hyresrätt som kommer att avyttras som bostadsrätt.

Byte av alla lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar).

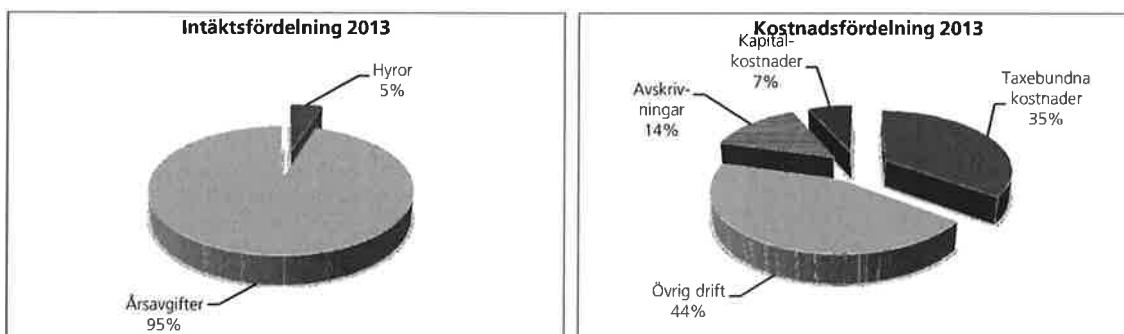
Byte av dörrar i källarlokalerna till brandsäkra dörrar

Ytterligare åtgärder efter beslut på kommande årsstämma.

Föreningens ekonomi

Då föreningen är nybildad 2013-07-17 kommer långtidsplanering med långtidsbudget att planeras efter kommande årsmöte.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 747 m² bostäder och 91 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	3 135	0	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	496	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 484	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	22	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	57	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	6	0	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	0	0	0

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 378 620
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-20 000
summa ansamlad förlust	-8 398 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-8 398 620**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 093 896	0
Övriga rörelseintäkter		0	0
		2 093 896	0
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Taxebundna kostnader		-71 363	0
Övriga driftskostnader		-25 765	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-34 777	0
Personalkostnader		-29 241	0
Avskrivningar		-28 333	0
		-189 479	0
RÖRELSERESULTAT		1 904 417	0
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		18	0
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		-10 270 000	0
Räntekostnader		-13 055	0
		-10 283 037	0
ÅRETS RESULTAT		-8 378 620	0

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	7 101 503	0
	7 101 503	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 101 503	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	10 000	0
Övriga fordringar	60 164	0
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	27 590	0
	97 754	0
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	194 064	0
SBC klientmedel i SHB	192 506	0
	386 570	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	484 324	0
SUMMA TILLGÅNGAR	7 585 827	0

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		11 855 000	0
Upplåtelseavgifter		2 355 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 6	20 000	0
		14 230 000	0
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-20 000	0
Årets resultat		-8 378 620	0
		-8 398 620	0
SUMMA EGET KAPITAL		5 831 380	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	1 580 000	0
		1 580 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		33 729	0
Upplupna kostnader	Not 8	73 611	0
Förutbetalda avgifter och hyror		67 107	0
		174 447	0
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 585 827	0
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 7	3 763 000	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	100 år	0

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 993 703	0
Hysesintäkter	100 193	0
	2 093 896	0
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Taxebundna kostnader		
El	18 457	0
Värme	47 510	0
Vatten	5 396	0
	71 363	0
Övriga driftskostnader		
Försäkring	10 671	0
Tomträttsavgäld	13 925	0
Kabel-TV	1 169	0
	25 765	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
Styrelseomkostnader	5 631	0
Förvaltningsarvode	10 000	0
Administration	4 146	0
	34 777	0

Not 2 fortsättning	2013	2012
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	22 250	0
Sociala kostnader	6 991	0
	29 241	0
Avskrivningar		
Byggnad	28 333	0
	28 333	0
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	189 479	0
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	7 129 836	0
Utgående anskaffningsvärde	7 129 836	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Årets avskrivningar enligt plan	-28 333	0
Utgående avskrivning enligt plan	-28 333	0
Planenligt restvärde vid årets slut	7 101 503	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 356 000	0
Taxeringsvärde mark	5 346 000	0
	11 702 000	0
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	11 200 000	0
Lokaler	502 000	0
	11 702 000	0
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 665	0
Tomträttsavgäld	13 925	0
	27 590	0

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 855 000	11 855 000	0	0
Upplåtelseavgifter	2 355 000	2 355 000	0	0
Fond för yttre underhåll	20 000	20 000	0	0
Summa bundet eget kapital	14 230 000	14 230 000	0	0
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-20 000	-20 000	0	0
Årets resultat	-8 378 620	-8 378 620	0	0
Summa ansamlad förlust	-8 398 620	-8 398 620	0	0
Summa eget kapital	5 831 380	5 831 380	0	0

Not 6 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	20 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	20 000	0

Not 7 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag rörligt
Stadshypotek	2,780 %	1 580 000	0	
Summa skulder till kreditinstitut		1 580 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		1 580 000	0	

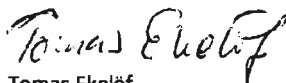
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 580 000 kr.

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 388	0
Värme	22 606	0
Vatten	2 302	0
Extern revisor	15 000	0
Arvoden	22 250	0
Sociala avgifter	6 991	0
Ränta	2 074	0
	73 611	0

JOHANNESHOV den / 2014


Per Lindberg
Ordförande


Tommy Bröderman
Ledamot


Tomas Ekelöf
Ledamot


Patrik Holmström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014


Johan Lindh
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Bladbaggen
Organisationsnummer 769625-0484

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Bladbaggen.

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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar för årsredovisningen

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2013-08-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Färjestaden 2014-03-26

Johan Lindh

