

Årsredovisning för
Brf Vårt Hem nr 5
702002-5636
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen för Brf Vårt Hem nr 5, org.nr 702002-5636, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1916-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2004-04-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MIDGÅRD 4	1916	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBCs medlemsförening. I försäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via Fortum.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2 001 kvm, varav 1 501 kvm utgör lägenhetsyta och 500 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok: 5

2 rok: 9

3 rok: 9

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
-Fotograf	80	3 år
-Byggfirma	70	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Förråd

Wc med dusch

Åtgärder senaste 5 åren

Åtgärder under 2013:

- Omläggning av tak över dörr till innergård
- Byte av trasig tvättmaskin i tvättstugan

Åtgärder under 2012:

- Trapphusen målades om under hösten och all marmor slipades. Resultatet blev väldigt bra.
- I den uthyrda lokalen i garaget har delar av öppningar gjutits igen på inrådan av konsult.

Åtgärder under 2011:

- Byte av fönster i trapphusen
- Gatufasaden putsades och målades om. Nya stuprör på gatufasaden sattes upp, samtidigt målades utsidan på fönstren mot gatan om och nya tätningsslistor monterades.
- Gatuhusets tak målades om, gårdshusets tak ska målas i april 2012.
- Taksäkerheten förbättrades med gångbryggor och räcken på båda taken.
- All el i trapphusen drogs om och det installerades ny belysning på båda vindarna
- Ny tvättmaskin i tvättstugan

Åtgärder under 2010:

- Installation av fiberkabel och nätverkskabel till samtliga lägenheter.
- Byte av port till gårdshuset och montering av automatiska dörröppnare.

Åtgärder under 2009:

- Installation av tryckstegringspump samt byte och isolering av varm- och kallvattensrör i gathuset.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ekonomistöd AB:
-ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen föreningens regi:
-teknisk förvaltning

Städning i trapphuset har skötts av Städkompaniet ab
september-maj 4 ggr/månad
juni-augusti 2 ggr/månad

Övriga avtal

Energisparkonsult P Albertsson AB-skötself och översyn av fjärrvärmesystemet
Securitas-jourmontör
ComHem-kabel-TV
Bredbandsbolaget-bredbandsavtal
Moderna Försäkringar-försäkring inklusive gemensamt bostadsrättsställe

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 stycken överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är;
-Ansökan skall ske hos styrelsen. För övriga villkor se stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning
Peter Carlsson, ledamot
Ted Fridman, ledamot
Erik Westman, ledamot
Niclas Hansson, ledamot
Inger Andersson, ledamot
Mikael Wickman, ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gabriella Toth, Vallentuna Revisionsbyrå Ordinarie Extern.

Valberedning

Valberedning har varit Ulrika Tornhall och Daniel Karlén.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-28.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2 013	2 012	2 011	2 010	2 009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	350	305	273	241	238
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 791	1 791	1 626	695	832

Övrig information

Under 2013 genomfördes sedvanliga gemensamma vår- samt höststäddagar med god uppslutning. Senaste avgiftsjustering gjordes med 10% per 121001

Disposition av bolagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 289 728
årets resultat	61 933
Totalt	-1 227 795
disponeras för	
avsättning till till yttre fond enligt stadgar (0,2% av taxeringsvärde)	75 840
reservering till balkongfond enligt stadgar	14 100
balanseras i ny räkning	-1 317 735
Summa	-1 227 795

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	799 633	734 548
Övriga rörelseintäkter		72 684	57 381
		<u>872 317</u>	<u>791 929</u>
Fastighetens kostnader			
Fastighetskostnader	2		
Reparation och underhåll		-38 534	-38 826
Taxebundna kostnader		-30 066	-125 541
Övriga driftkostnader		-346 368	-337 072
Fastighetsskatt		-75 308	-72 906
Förvaltnings- och administrationskostnader		-38 130	-41 230
		<u>-49 883</u>	<u>-66 103</u>
		<u>-578 289</u>	<u>-681 678</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		<u>294 028</u>	<u>110 251</u>
Avskrivningar			
Avskrivning inventarier		-4 506	-1 352
Avskrivningar ombyggnad		-158 946	-140 476
		<u>-163 452</u>	<u>-141 828</u>
Rörelseresultat		<u>130 576</u>	<u>-31 577</u>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78	555
Utdelning		5 952	5 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 673	-77 963
		<u>-68 643</u>	<u>-71 648</u>
Resultat före skatt		<u>61 933</u>	<u>-103 225</u>
Årets resultat		<u>61 933</u>	<u>-103 225</u>

R. G. M.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	2 880 607	2 670 136
Inventarier	4	15 326	4 056
		<u>2 895 933</u>	<u>2 674 192</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 898 733</u>	<u>2 676 992</u>
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten			
Renovering trapphus		-	369 417
		<u>-</u>	<u>369 417</u>
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		15 753	38 123
Övriga fordringar		4 675	4 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	11 524	11 166
		<u>31 952</u>	<u>53 936</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		378 594	173 534
Summa omsättningstillgångar		<u>410 546</u>	<u>596 887</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 309 279</u>	<u>3 273 879</u>

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 762	4 762
Upplåtelseavgifter		965 463	965 463
Reservfond		21 156	21 156
Fond för yttre underhåll		456 036	390 850
Fond för balkonger		86 605	72 505
		<u>1 534 022</u>	<u>1 454 736</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 289 728	-1 107 216
Årets resultat		61 933	-103 225
		<u>-1 227 795</u>	<u>-1 210 441</u>
Summa eget kapital		<u>306 227</u>	<u>244 295</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>2 688 000</u>	<u>2 688 970</u>
		2 688 000	2 688 970
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 124	62 281
Skatteskulder		-337	3 247
Övriga skulder		36 000	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>248 265</u>	<u>239 086</u>
		315 052	340 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 309 279</u>	<u>3 273 879</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>2 473 000</u>	<u>2 473 000</u>
Summa	2 473 000	2 473 000

Ansvarsförbindelser inga inga

R. Gu

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år, förutom att fonderingen för balkonger flyttats till bundet eget kapital från Övriga avsättningar då den stadgeenliga avsättningen sker över resultatdispositionen och enligt stadgarna uteslutande ska användas till framtida balkongunderhåll.

Förenings fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:04).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Standardförbättringar	5/10/20
-Maskiner	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

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

Fordringar

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

Skatter

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas eller erhållas från Skatteverket.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Noter

Not 1 Förvaltningsintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	526 437	458 398
Hyror lokaler, garage	273 196	276 150
Övriga intäkter	72 684	57 381
Summa	872 317	791 929

Not 2 Rörelsens kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetskostnader		
Gård, fastighetskötsel, snöskottning	27 000	27 000
Serviceavtal	2 603	2 505
Värmeanläggning	5 348	5 226
Förbrukningsmateriel	3 584	4 090
	38 535	38 821
Reparationer	30 066	125 541
Taxebundna kostnader		
EI	27 826	32 068
Värme	272 921	263 361
Vatten	21 561	19 035
Sophämtning/källsortering	24 060	22 608
	346 368	337 072
Övriga driftskostnader		
Försäkring	29 753	28 857
Kabel-TV, bredband	45 555	44 049,36
	75 308	72 906,36
Fastighetsskatt	38 130	41 230
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		
Postbefordran	728	822
Revisionsarvode extern revisor	6 804	6 359
Föreningskostnader	1 200	1 210
Förvaltningsarvode, redovisningstjänster	31 746	31 416
Administration	350	21 054
Avgift organisationer	4 230	4 230
Övriga kostnader	700	1 012
	45 758	66 103

R. G.

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	362 131	362 131
-Mark	358 000	358 000
-Standardförbättringar	3 156 264	2 786 847
	<u>3 876 395</u>	<u>3 506 978</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-836 842	-696 366
-Årets avskrivning enligt plan	-158 946	-140 476
	<u>-995 788</u>	<u>-836 842</u>
Bokfört värde byggnader och mark	2 880 607	2 670 136
Taxeringsvärde:		
Byggnader	15 424 000	13 041 000
Mark	22 496 000	19 552 000
	<u>37 920 000</u>	<u>32 593 000</u>
Fördelning taxeringsvärde:		
Bostäder	36 400 000	31 200 000
Lokaler	1 520 000	1 393 000
	<u>37 920 000</u>	<u>32 593 000</u>

Not 4 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 260	52 260
-Nyanskaffningar	15 776	
	<u>68 036</u>	<u>52 260</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 204	-46 852
-Årets avskrivning enligt plan	-4 506	-1 352
	<u>-52 710</u>	<u>-48 204</u>
Bokfört värde inventarier	15 326	4 056

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkringspremie	10 036	9 678
Övriga förutbetalda kostnader	1 488	1 488
	<u>11 524</u>	<u>11 166</u>

Not 6 Eget kapital

	Insatser & upp- låtelseavgifter	Reservfond	Fond yttre underhåll	Fond för balkonger	Ansamlad förlust
Vid årets ingång	970 225	21 156	390 850	72 505	-1 210 442
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>					
Avs yttre reparationsfond enl. stadgar			65 186		-65 186
Avs fond för balkonger enl. stadgar				14 100	-14 100
Årets resultat					61 933
Vid årets slut	970 225	21 156	456 036	86 605	-1 227 795

R 90

Not 7 Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Ränta 2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
SEB	3,19%	353 900	353 900
Stadshypotek		-	185 070
SEB	rörlig, 2,37%	184 100	-
SEB	rörlig, 2,41%	1 900 000	1 900 000
SEB	2,45%	250 000	250 000
		2 688 000	2 688 970

Lånen är amorteringsfria.

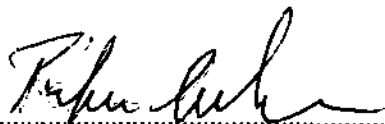
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	198 360	179 977
Upplupna räntekostnader	2 609	2 331
Övriga upplupna kostnader	47 296	56 778
	248 265	239 086

R. G. G.

Underskrifter

Stockholm, den 29 APRIL 2014



Peter Carlsson



Ted Fridman



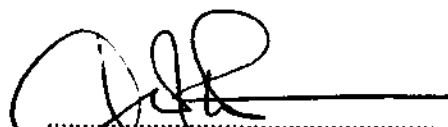
Erik Westman



Niclas Hansson

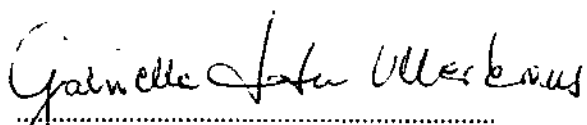


Inger Andersson



Mikael Wickman

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2014



Gabriella Toth Ullerkrans
Ordinarie Extern

Godkänd revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårt Hem nr 5

Org.nr 702002-5636

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vårt Hem nr 5 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 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för BRF Vårt Hem nr 5 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-09


Gabriella Toth Ullerkrans
Godkänd revisor FAR