

Årsredovisning 2013
Brf Simba, 769610-6504



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Simba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket och Registreringsverket 2004.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 264:3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen förvärvade fastigheten 2010-03-10 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 59 bostadsrätter och sex hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kök, 37 kvm.
42 st	3 rum och kök, 69 kvm.
2 st	3 rum och kök, 64 kvm.

Total bostadsyta: 3803 kvm Total lokalyta: 110 kvm.

Dessutom en lokal vilken upplåtes med hyresrätt samt sex garage som hyrs ut till föreningens medlemmar. I fastighetens markplan (-1) finns två tvättstugor samt en föreningslokal.

Förtroendefunktioner

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-23 haft ett avhopp vilket marginellt förändrat styrelsens sammansättning. Mona Zarabi valde att lämna styrelsen vid årsskiftet 2013-2014. Peter Martens (suppleant) har därefter klivit in som ordinarie ledamot.

Ordinarie

ordförande

avgång 2013-12-31
tillträtt 2014-02-10

Suppleant

Revisorer

Ordinarie

Suppleant

avgång under året

Valberedning

sammankallande
avgått under året

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2014 är:

Thomas Hedin, ordförande
Lena Juhlin, styrelseledamot
Bruno Boström, revisor
Carina Holmgren, sammankallande för valberedning

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.
Därutöver har styrelsen haft ett antal arbetsmöten.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 st överlåtelser skett.

Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 84 (79) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel svarar ISS Facility Services för.

Fastighetsskötare är Mikael Jarlelind.

I huvudsak har föreningens mark och trädgårdsytor skötts om av medlemmarna under försommarens städdag.

Föreningen tecknade under hösten 2013 avtal med Rätt Sten AB för snöskottning och andra vinterarbeten. Snöskottning på tak har fortsatt, vid behov, utförts av MZ Plåt AB.

Föreningens behov av städning har JS Städ svarat för, men på grund av personliga skäl valde ägaren att likvidera företaget och därmed ombesörjs städning av fastigheten sedan november 2013 av StädFén AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet. Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Ombyggnader, underhåll och händelser 2013.

Tvättstugan

I april månad färdigställdes tvättstugeprojektet, och föreningens medlemmar har sedan dess två tvättstugor. Tvättstuga 1 (den "gamla" tvättstugan) som är utrustad med två tvättmaskiner, en grovtvättmaskin, en torktumlare och ett torkrum, samt Tvättstuga 2 (den ombyggda tvättstugan) som är utrustad med en tvättmaskin, en torktumlare och ett torkskåp. I Tvättstuga 2 finns också kallmangel som kan utnyttjas av den som bokat endera tvättstugan.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Föreningen genomförde under hösten 2010 en obligatorisk ventilationskontroll vilken ej blev godkänd. Under sensommaren 2013 mottog föreningen en erinran med hot om vite från kommunen om ej protokoll över godkänd kontroll sändes in. Styrelsen beslutade därför att skyndsamt genomföra de korrigeringsåtgärder föreslagna under föregående kontroll och därefter utföra en ny besiktning av ventilationen, vilket slutligen resulterade i en godkänd kontroll. Entreprenör för OVK var Cordinex VVS. Enligt BFS 2011:16 (OVK 1) skall nästa OVK genomföras (med godkänt resultat) senast september 2019.

Sophantering

Föreningen mottog i september 2013 en skrivelse från sopentreprenören med hot om arbetsmiljöåtgärd om arbetsmiljön i och i anslutning till soprum och transportvägar inte kraftigt förbättrades. Arbetsmiljöproblemet grundade sig i för snäva passager och för trånga transportvägar till och från soputrymmena. Styrelsen beslutade därför att, med hjälp från föreningsmedlemmarna, genomföra de alternativ till sophantering som var praktiskt och ekonomiskt rimliga. Valet föll på att låta installera en molok om 5 kbm på föreningens tomt. Styrelsen beslutade vidare, efter dialog med kommunens avfallshandläggare att också låta installera en mindre molok för komposterbart avfall. Molokerna tas i bruk under april månad 2014.

Fasadunderhåll

Styrelsen beslutade i oktober att låta utföra fasadtvätt av fastighetens norra sida och reparations- och målningsarbeten av samtliga balkongers betongsidor. Den norra sidan av fastigheten är den som är mest i behov av en uppfräschning och också den sida som är mest svåråtkomlig då kranar och liftar inte kan framföras. På grund av dålig väderlek blev arbetet försenat, och kommer att påbörjas under våren 2014. Arbetet kommer att utföras av Svensk Arbetskättring AB.

Kommande underhåll

Fasader och tak

Under 2014 planeras ytterligare underhåll av övriga fasaddelar och fastighetens tak.

Värmesystem

Enligt fastställd underhållsplan skall under 2014 värmesystemet ses över avseende stamventiler, termostater och radiatorventiler. Då detta arbete måste utföras när värmebehovet är litet i fastigheten

kommer det att utföras under årets varma månader.

Dagvattenavrinning

Dagvattenavrinningen på fastighetens norra sida är i behov av översyn så att inte fuktskador uppstår i källaren.

Årsavgifter

Under 2014 kommer avtalsenliga hyreshöjningar att ske gällande föreningens hyresrätter.

Inga avgiftsförändringar planeras gällande bostadsrätterna.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en överlåtelseavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014= 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningsfrågor

Föreningens hemsida hittar du på www.brfsimba.se, och här ser vi till att informationen är så uppdaterad som möjligt.

Föreningens brevlåda finns i entrén där även förslag och synpunkter kan lämnas. Lämna alltid namn och lägenhetsnummer, anonyma meddelanden åker i papperskorgen.

Föreningen hade städdag under försommaren då gemensamma utrymmen gicks igenom och städades ur. Ingen genomgång av cyklar eller barnvagnar i barnvagnsförrådet gjordes.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 555	2 548	2 528	2 066
Resultat efter finansiella poster	-15	287	-23	5
Reservering yttre reparationsfond	118	118	118	118
Saldo yttre reparationsfond	354	236	118	0
Lån per kvm yta	4 588	5 049	4 733	4 993
Kassalikviditet (%)	168	215	313	410
Hyra hyresrätter kronor/kvm	1 192	1 135	1 108	974
Årsavgift bostäder kronor/kvm	594	595	595	571

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-84 977
årets förlust	-15 322
	-100 299

behandlas så att

till yttre reparationsfond avsätts	161 922
i ny räkning överföres	-262 221
	-100 299

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 554 717	2 547 985
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-323 445	-148 019
Driftskostnader	3	-1 174 282	-1 149 179
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-81 649	-22 065
Personalkostnader	5	-126 446	-75 698
Avskrivningar	6	-243 748	-190 186
Resultat före finansiella poster		605 147	962 838
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 786	16 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-633 255	-692 623
Resultat efter finansiella poster		-15 322	286 879
 Resultat före skatt		-15 322	286 879
 Årets resultat		-15 322	286 879

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	58 331 374	58 100 036
Mark	10	30 297 610	30 297 610
		88 628 984	88 397 646
Summa anläggningstillgångar		88 628 984	88 397 646
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 726	50
Övriga fordringar	11	4 106	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 584	28 272
		17 416	28 412
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		29 021	24 860
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		520 592	1 027 587
		549 612	1 052 447
Summa omsättningstillgångar		567 028	1 080 859
SUMMA TILLGÅNGAR		89 196 012	89 478 505

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		68 145 500	67 356 000
Upplåtelseavgifter		3 011 143	2 150 643
Yttre reparationsfond		354 069	236 046
		71 510 712	69 742 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-84 977	-253 833
Årets resultat		-15 322	286 879
		-100 300	33 046
Summa eget kapital		71 410 412	69 775 735
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	17 447 625	19 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 537	101 012
Skatteskulder		10 588	11 765
Övriga skulder		2 131	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	315 719	389 993
Summa kortfristiga skulder		337 975	502 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 196 012	89 478 505
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		27 294 000	27 294 000
		27 294 000	27 294 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade..

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	70 år
Fönsterbyte	50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

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

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	302 732	330 348
Hysesintäkter lokaler	61 772	61 544
Hysesintäkter garage	50 050	42 900
Fastighetsskatt	11 740	7 412
Årsavgifter bostäder	2 106 979	2 091 312
Hysesbortfall ./.	-1 670	0
Debiterade avgifter	0	1 500
Ersättningar och intäkter	6 293	3 530
Fakturerade kostnader	16 221	9 439
Övriga rörelseintäkter	600	0
	2 554 717	2 547 985

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	165 283	110 379
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	158 162	37 640
	323 445	148 019

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	261 475	199 864
Yttre skötsel/snöröjning	36 046	60 200
Fastighetsel	61 139	58 874
Uppvärmning	472 264	473 930
Vatten	155 561	157 611
Sophämtning	32 143	24 002
Fastighetsförsäkring	37 960	35 265
Kabel-TV och internet	16 705	16 636
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	90 390	96 135
Övriga driftkostnader	10 599	26 662
	1 174 282	1 149 179

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	35 181	21 140
Övriga externa tjänster	46 468	925
	81 649	22 065

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Revisionsarvoden	6 300	500
Styrelsearvoden	88 800	62 700
Sociala avgifter	31 346	12 498
	126 446	75 698

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad 1/70 år	173 742	167 060
Fönsterbyte 1/50 år	70 006	23 126
	243 748	190 186

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Övriga ränteintäkter	12 786	16 663
	12 786	16 663

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	633 255	692 623
	633 255	692 623

Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	56 266 990	56 266 990
Nyanskaffningar	2 787 666	2 312 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 054 656	58 579 570
Ingående avskrivningar enligt plan	-479 534	-289 348
Årets avskrivningar enligt plan	-243 748	-190 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-723 282	-479 534
Utgående redovisat värde	58 331 374	58 100 036
Taxeringsvärden byggnader	30 756 000	25 510 000
Taxeringsvärden mark	23 218 000	13 831 000
	53 974 000	39 341 000

Årets nyanskaffning avser ombyggnad av tvättstuga
Avskrivning har skett för hela året.

Not 10 Mark

Markvärde ombildad bostadsrättsföreningen:

Markens tax.värde av totalen = % ger 13 831 000 kr = 35 %

% x (köpeskillingen + utgifter) = Markvärdet ger 35 % x 86 564 600 kr = 30 297 610 kr

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	4 106	90
	4 106	90

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda ISS arvode	0	18 182
Förutbetalda försäkringspremie	6 409	5 916
Förutbetalda kabel-tv	4 175	4 174
	10 584	28 272

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 356 000	2 150 643	236 046	-253 832	286 879
Betalda insatser	789 500	860 500			
Disposition av föregående års resultat:			118 023	168 856	-286 879
Årets resultat					-15 322
Belopp vid årets utgång	68 145 500	3 011 143	354 069	-84 976	-15 322

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Länsförsäkringar 4,10% 2015-03-30	6 823 500	6 823 500
Länsförsäkringar 3,35% 2016-03-30	6 721 125	6 823 500
Länsförsäkringar 2,90% Rörlig ränta	3 903 000	4 353 000
Länsförsäkringar, lånet är löst under året	0	1 200 000
	17 447 625	19 200 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	63 243	64 200
Upplupna sociala avgifter	20 500	16 300
Uppl elavgifter	6 037	5 437
Förskottsbetalda hyror/avg	152 169	183 088
Upplupna räntekostnader externt	0	3 330
Upplupna uppvärmningskostnader	62 290	69 722
Upplupna reparationer och underhåll	5 480	41 596
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 320
Beräknat arvode för revision	6 000	5 000
	315 719	389 993

Min revisionsberättelse har lämnats .

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Simba i Nacka kommun – den 12 maj 2014.
Org. Nr 769610-6504**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Simba, Nacka kommun för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 redovisningssed 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 de 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 har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Vid min granskning av protokoll från de styrelsemöten som genomförts under verksamhetsåret, framgår hur styrelsen arbetat, hanterat ärenden och tagit beslut. Som föreningens revisor har jag följande anmärkningar:

- Föreningen har, efter anmodan från kommunens sopentreprenör, upphandlat två stycken behållare typ Molok. Varför valde man ett dyrare alternativ?
Jag rekommenderar att detta redovisas på stämman.
- Inga underhållsåtgärder redovisade i underhållsplanen har utförts planenligt under 2013, utan de projekt som genomförts är eftersläpningar från 2012.
Jag rekommenderar att styrelsen till stämman 2014, reviderar och uppdaterar den 10-åriga underhållsplanen för fastställande.

- I styrelseprotokollen framgår att ärenden och beslut haft en lång behandlingstid vilket medfört onödiga förseningar och framflyttade projektgenomföranden. I protokollen framgår inte hur upphandlingar och beställningar genomförts och dokumentation avseende entreprenadbeställningar/kontrakt saknas.

Jag rekommenderar styrelsen att se över sina rutiner gällande dokumentation i protokoll, projektupphandlingar och kontraktskrivning/beställningsskrivelser.

Årsredovisningen har i övrigt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är i övrigt förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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