



Bostadsrättsföreningen **Svea Artilleri 4**

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



**BRF SVEA ARTILLERI 4**

Org. nr. 769603-9903



**Styrelsen för Brf Svea Artilleri 4 kallar härmed medlemmarna till**

## **ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Tid: Tisdagen den 10 juni 2014 kl. 19:00**  
**Plats: Seniorträffen, Bo Bergmans Gata 4**

### **Förslag till dagordning**

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Godkännande av dagordning
- § 3 Val av stämordförande
- § 4 Anmälan av stämordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisorns berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- samt balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter (se bifogat förslag)
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33

### **Proposition från styrelsen**

*Förslag till stadgäändring i första läsningen*

### **Från medlem**

*Inga motioner har inkommit*

- § 18 Stämmans avslutande

**Efter stämman lämnar styrelsen sedvanlig allmän information samt svarar på frågor rörande föreningens verksamhet.**

**Enligt sedvanlig tradition serveras förfriskning med tilltugg efter stämmans avslutande.**

**Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !**



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 9
• Resultaträkning	10
• Balansräkning	11 - 12
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
• Kassaflödesanalys	13
• Tilläggsupplysningar	14 - 15
• Upplysningar enskilda poster (noter)	15 - 19
• Underskrifter	19
• Revisionsberättelse	20
• Årsredovisningen i bilder	21 - 24
• Ordlista	25
• Egna anteckningar	26 - 27
• Fullmakt för ombud	28

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

---

### **Föreningsinformation**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 1999-02-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-14 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Stockholm Svea Artilleri 4, Oscar församling

Föreningens fastighet omfattar adresserna: Bo Bergmans Gata 3-11 samt 12-14, Jungfrugatan 70 och Starrängsringen 1-17.

### **Sammansättning av styrelsen mm**

---

#### **Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 4 Juni 2013**

**Ordinarie:**

Gillis Jacobsson	Ordförande
Sören Fredriksson	Vice Ordförande
Gun Karlsson	Ledamot
Anne Blomquist	Ledamot
Rasmus Lindstedt	Ledamot

**Suppleanter:**

Lennart Molander  
Ros-Marie Haglund  
Carin Lindstedt

#### **Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 4 Juni 2013**

**Ordinarie:**

Gillis Jacobsson	Ordförande
Sören Fredriksson	Vice ordförande
Ros-Marie Haglund	Ledamot
Anne Blomquist	Ledamot
Rasmus Lindstedt	Ledamot

**Suppleanter:**

Lennart Molander  
Carin Lindstedt

#### **Firmatecknare:**

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### **Revisorer**

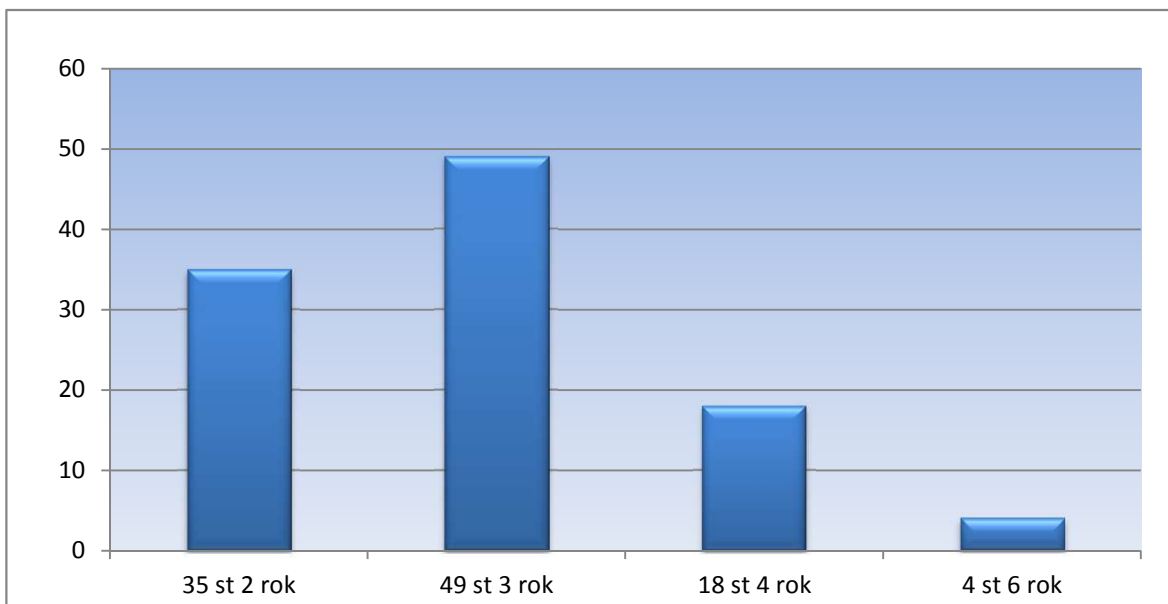
**Ordinarie:**

Ernst & Young AB



## Lägenhetsfördelning

---



Föreningens fastighet har 106 stycken lägenheter varav 87 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 19 stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också åtta lokaler.

## Förvaltning

---

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

## Avtal med leverantörer

---

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	T & T Förvaltnings AB
Hissavtal	Schjelderup Hisskonsult AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Ownit Bredband AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Liselotta Lööf AB
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

## **Verksamheten**

---

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

---

Vissa takreparationer för att åtgärda läckor har utförts ävenså dräneringsarbeten vid vissa grunder. Vidare har nytt avtal med Ownit träffats vilket innebär att bredbandet uppgraderats till 1 000 Mbit.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten**

---

Samtliga hissar kommer att totalrenoveras under året. Även hissarnas interiörer kommer att bytas ut.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

## **Anställda**

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## **Ekonomi**

---

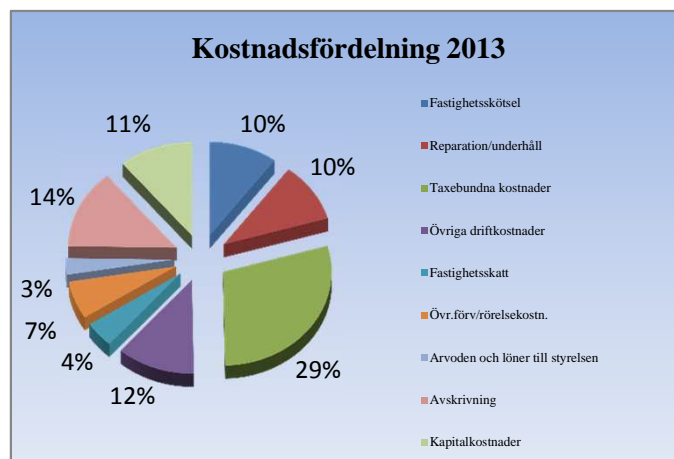
Avgiften för 2014 kommer att föreslås oförändrad.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 281
Hyresintäkter	4 281
Övriga intäkter	219
Kapitalintäkter	-20
<b>Summa</b>	<b>7 762</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	713
Reparation/underhåll	720
Taxebundna kostnader	2 040
Övriga driftkostnader	817
Fastighetsskatt	309
Övr.förv/rörelsekostn.	458
Arvoden och löner till styrelse	200
Avskrivning	956
Kapitalkostnader	772
<b>Summa</b>	<b>6 985</b>



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	7 782	7 561	7 639	7 531	7 490
Resultat efter fin. poster, tkr	777	402	624	289	753
Balansomslutning, tkr	205 184	204 571	206 940	205 876	203 241
Soliditet, %	86%	86%	84%	85%	81%
Kassalikviditet, %	365%	277%	384%	384%	213%
Snittränta, %	2,85%	2,48%	3,54%	1,50%	1,77%
Årsavgift, kr/kvm boyta	445	445	445	445	445
Lån, kr/kvm boyta	3 068	3 068	3 409	3 409	3 977
Ränta, kr/kvm boyta	88	80	121	55	61
Värme, kr/kvm totalyta	97	103	98	111	107
El, kr/kvm totalyta	56	27	40	34	32
Vatten, kr/kvm totalyta	18	19	18	20	15

**Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-3 854 948
årets vinst	777 020
	<hr/>
	<b>-3 077 928</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	740 685
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktages	-458 172
i ny räkning överföres	-3 360 441
	<hr/>
	<b>-3 077 928</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 562 579	7 390 304
Övriga rörelseintäkter	2	219 253	170 646
		<b>7 781 832</b>	<b>7 560 950</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-712 651	-1 060 328
Reparationer	4	-261 682	-294 253
Underhåll	5	-458 172	-619 608
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 039 892	-1 877 454
Övriga driftkostnader	7	-817 292	-688 348
Fastighetsskatt	8	-309 408	-373 079
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-457 964	-592 282
Arvodet och löner till styrelsen	10	-199 707	-179 198
		<b>-5 256 767</b>	<b>-5 684 548</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>2 525 065</b>	<b>1 876 402</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-956 312	-956 312
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 568 753</b>	<b>920 090</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		-19 737	188 149
Räntekostnader		-771 996	-705 841
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>777 020</b>	<b>402 398</b>
Skatter		0	42 932
<b>Årets resultat</b>		<b>777 020</b>	<b>445 330</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	197 069 073	197 991 338
Inventarier	12	21 480	36 706
Pågående arbeten	13	88 102	0
		<b>197 178 655</b>	<b>198 028 044</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>197 178 655</b>	<b>198 028 044</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		99 671	444 705
Övriga kortfristiga fordringar		9 895	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	328 674	450 532
		<b>438 240</b>	<b>895 237</b>
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
Kassa och bank		4 566 761	2 647 943
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 005 001</b>	<b>6 543 180</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>205 183 656</b>	<b>204 571 224</b>

**BALANSRÄKNINGAR** Not 2013-12-31 2012-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		154 926 886	154 926 886
Upplåtelseavgifter		20 301 926	20 301 926
Reserv framtida fastighetsunderhåll		3 836 812	3 803 020
		<b>179 065 624</b>	<b>179 031 832</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 854 948	-4 266 485
Årets resultat		777 020	445 330
		<b>-3 077 928</b>	<b>-3 821 155</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 987 696</b>	<b>175 210 677</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	27 000 000	27 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		494 899	571 931
Skatteskulder		680 095	694 513
Övriga kortfristiga skulder		123 576	117 629
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		597 345	584 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	300 044	392 143
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 195 959</b>	<b>2 360 547</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>205 183 656</b>	<b>204 571 224</b>

**Ställda säkerheter**

<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		82 500 000	82 500 000

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		777 020	402 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		956 312	956 312
Betald skatt		-14 418	42 932
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 718 914</b>	<b>1 401 641</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		456 997	-282 312
Förändring av kortfristiga skulder		-150 170	186 379
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 025 741</b>	<b>1 305 707</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-106 923	-345 718
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-106 923</b>	<b>-345 718</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		0	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 918 818</b>	<b>-2 040 011</b>
Likvida medel vid årets början		2 647 943	4 687 954
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 566 761</b>	<b>2 647 943</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### 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.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,50%
Förbättringsarbeten	6,67-10%
Inventarier	10-20%

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

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

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

#### Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhålls och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fordringar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

---

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Årsavgifter bostäder	3 281 160	3 281 160
	Hysesintäkter bostäder	1 906 705	1 872 969
	Hysesintäkter lokaler	1 701 843	1 570 570
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	581 400	581 320
	Övriga hyresintäkter	91 471	84 285
		<b>7 562 579</b>	<b>7 390 304</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Bredbandsanslutning	18 900	18 900
	Överlåtelse- & pantavgifter	11 543	14 888
	Fakturerade kostnader	153 586	140 112
	Försäkringsersättning	30 783	0
	Övriga intäkter	4 441	-3 254
		<b>219 253</b>	<b>170 646</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	153 245	150 848
	Städ	207 057	312 183
	Städ, extra	82 640	88 596
	Besiktningkostnader	53 436	77 396
	Bevakningskostnader	2 789	7 023
	Markskötsel	125 472	254 863
	Snöröjning/Halkbekämpning	75 293	119 648
	Förbrukningsmaterial	12 719	49 771
		<b>712 651</b>	<b>1 060 328</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Reparation byggnader	75 797	76 067
	Reparation hiss	57 623	60 374
	Reparation tvättstuga	9 276	1 029
	Reparation lokaler	1 109	1 819
	Reparation installationer	59 013	96 735
	Reparation värmeinstallationer	34 322	5 836
	Reparation markanläggningar	968	27 554
	Reparation, övrigt	23 574	24 839
		<b>261 682</b>	<b>294 253</b>

**Brf Svea Artilleri i Stockholm**  
**769603-9903**

<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Underhåll av lokaler	114 431	6 738
	Underhåll gemens. utrymme	235 808	324 308
	Underhåll installationer	13 512	255 793
	Underhåll huskropp utv.	94 421	32 769
		<b>458 172</b>	<b>619 608</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	El	585 823	282 867
	Fjärrvärme	1 025 471	1 079 929
	Vatten	192 224	202 506
	Sophämtning	236 374	312 152
		<b>2 039 892</b>	<b>1 877 454</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsförsäkringar	83 001	74 489
	Förvaltningsarvode, tekniskt	199 266	182 937
	Skador/självrisk	55 451	90 170
	Samfällighetsförening	223 109	136 989
	Förvaltningsarvode, extra	49 450	46 335
	Kabel-TV/Bredband	207 015	157 428
		<b>817 292</b>	<b>688 348</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskatt bostäder	128 065	144 779
	Fastighetsskatt lokaler	181 343	228 300
		<b>309 408</b>	<b>373 079</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Lokalhyra	1 500	0
	Förbrukningsinventarier	2 829	0
	Förbrukningsmaterial	0	585
	Telekommunikation	7 833	10 706
	Anslutningsavgift bredband	0	3 195
	Datakommunikation	19 180	18 758
	Indrivningskostnader	117	735
	Förlust hyres- & avgiftsfordringar	100	0
	Revisionsarvode	49 184	44 529
	Arvode ekonomisk förvaltning	247 904	227 308
	Konsultarvoden	19 245	34 179
	Medlemsavgift organisationer	7 561	43 521
	Övriga externa tjänster	7 586	25 694
	Övriga omkostnader	94 925	183 072
		<b>457 964</b>	<b>592 282</b>

**Not 10 Arvoden och löner till styrelsen**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Arvoden till styrelsen	173 897	146 286
Arbetsgivaravgifter	25 810	32 912
	<b>199 707</b>	<b>179 198</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

<b>Byggnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående anskaffningsvärde:	142 349 105	142 349 105
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 349 105</b>	<b>142 349 105</b>

<b>Ackumulerade avskrivningar byggnad</b>		
Byggnad	-8 008 052	-7 296 306
Årets avskrivningar	-711 746	-711 746
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 719 798</b>	<b>-8 008 052</b>

<b>Förbättringsarbeten</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 366 432	2 005 234
Årets anskaffningsvärde	18 821	361 198
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 385 253</b>	<b>2 366 432</b>

<b>Ack. avskrivningar förbättringsarbeten</b>		
Ingående avskrivningar	-598 184	-368 844
Årets avskrivningar	-229 340	-229 340
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-827 524</b>	<b>-598 184</b>

<b>Markinventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	137 567	137 567
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>137 567</b>	<b>137 567</b>

<b>Ack. avskrivningar markinventarier</b>		
Ingående avskrivningar	-137 567	-137 567
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-137 567</b>	<b>-137 567</b>

<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	61 882 037	61 882 037
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 882 037</b>	<b>61 882 037</b>

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>197 069 073</b>	<b>197 991 338</b>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	119 495 000	111 200 000
Taxeringsvärden mark	127 400 000	106 600 000
	<b>246 895 000</b>	<b>217 800 000</b>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	228 000 000	198 000 000
Lokaler	18 895 000	19 800 000
	<b>246 895 000</b>	<b>217 800 000</b>

**Brf Svea Artilleri i Stockholm**  
**769603-9903**

<b>Not 12 Inventarier</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Inventarier</b>			
Ingående anskaffningsvärde		235 376	235 376
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>235 376</b>	<b>235 376</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Ingående avskrivningar enligt plan		-198 670	-183 444
Årets avskrivningar enligt plan		-15 226	-15 226
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-213 896</b>	<b>-198 670</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		<b>21 480</b>	<b>36 706</b>
<b>Not 13 Pågående arbeten</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående anskaffningsvärde		0	15 477
Årets anskaffningsvärde		88 102	0
Omfört till förbättringsarbeten		0	-15 477
<b>Utgående restvärde</b>		<b>88 102</b>	<b>0</b>
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kabel-TV/Datakommunikation		7 044	7 042
Försäkring		77 814	67 388
Arvode ekonomisk förvaltning		70 036	69 243
Arvode teknisk förvaltning		49 219	49 290
Arvode fastighetsskötsel		40 036	38 321
Städning		20 795	80 550
Bredband		48 172	32 340
Hisservice		0	14 287
Vatten		15 559	0
Övrigt		0	2 575
Upplupna ränteintäkter		0	89 497
		<b>328 674</b>	<b>450 532</b>
<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>			
	<b>Belopp vid</b>	<b>Årets för-</b>	<b>Belopp vid</b>
	<b>årets ingång</b>	<b>ändringar</b>	<b>årets utgång</b>
Inbetalda insatser	154 926 886	0	154 926 886
Upplåtelseavgifter	20 301 926	0	20 301 926
Reserv framtida fastigh.underhåll	3 803 020	33 792 *	3 836 812
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>179 031 832</b>		<b>179 065 624</b>
Balanserat resultat	-4 266 485	411 538	-3 854 947
Resultat föregående år	445 330	-445 330	0
Årets resultat	0	777 020	777 020
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 821 155</b>		<b>-3 077 928</b>
* Avsättning enligt stämmobeslut		653 400	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-619 608	
		<b>33 792</b>	

Not 16 Skulder till kreditinstitut			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
SEB	2,750%		17 000 000	17 000 000
SEB	2,420%		10 000 000	10 000 000
			<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2013	2012
Räntekostnader		27 591	31 647
Snöröjning		0	24 521
El		60 276	68 278
Fjärrvärme		132 616	163 787
Vatten		0	14 573
Sophämtning		8 445	0
Trädgårdskötsel		15 684	15 228
Reparationer		10 432	0
Revisionsarvode		45 000	45 000
Samfällighetsförening		0	29 109
		<b>300 044</b>	<b>392 143</b>

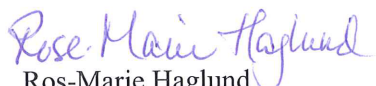
Stockholm den 27 / 5 / 2014



Gillis Jacobsson  
Ordförande



Sören Fredriksson  
Vice ordförande



Ros-Marie Haglund  
Ledamot



Anne Blomquist  
Ledamot



Rasmus Lindstedt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 / 2014

Ernst & Young AB



Jonathan Bexelius

Auktoriserad Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svea Artilleri i Stockholm, org.nr 769603-9903

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Artilleri i Stockholm 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svea Artilleri i Stockholm 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.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

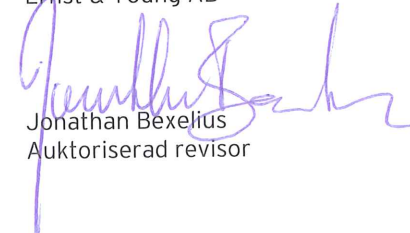
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Stockholm den 27/5 - 2014

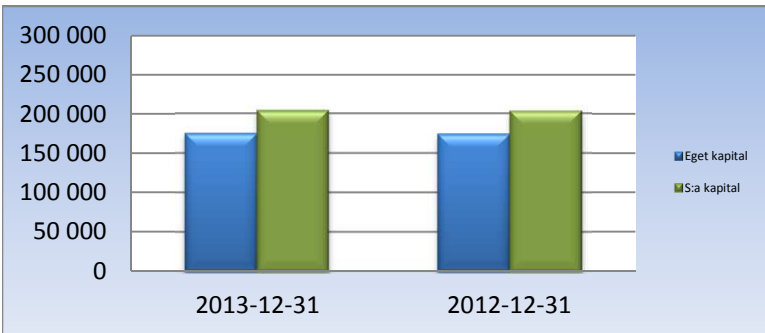
Ernst & Young AB



Jonathan Bexelius  
Auktoriserad revisor

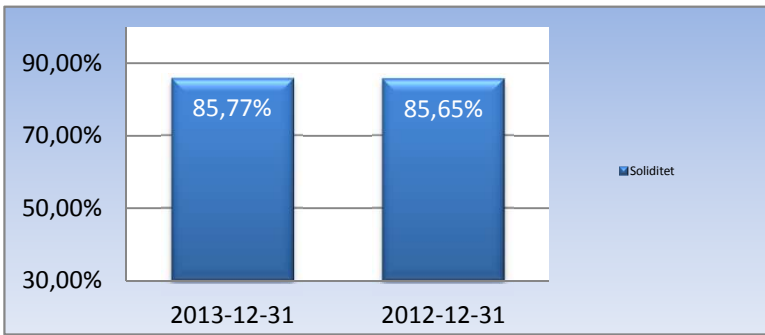
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

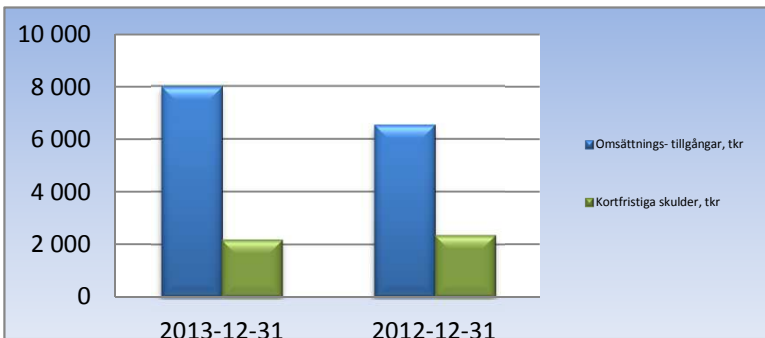


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

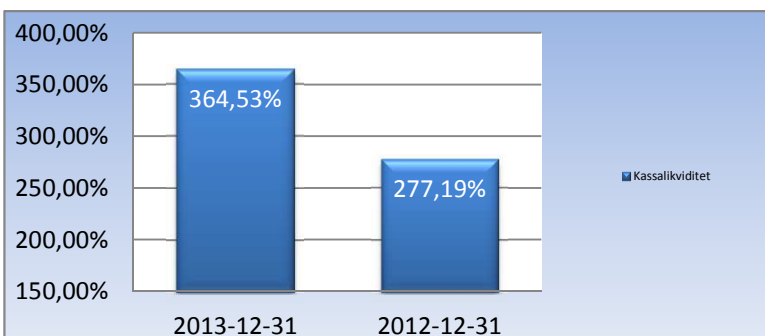


### Kassalikviditet



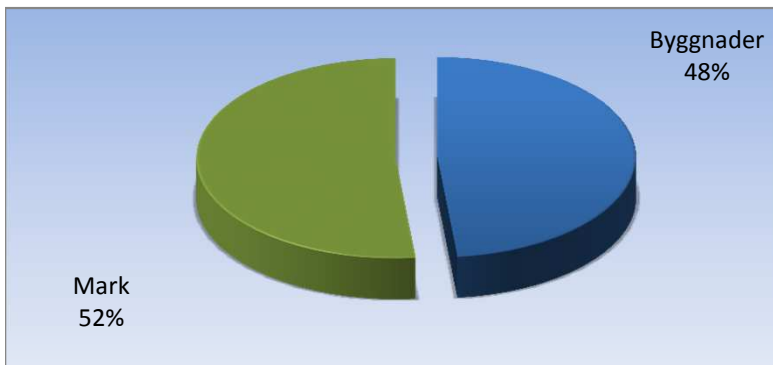
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

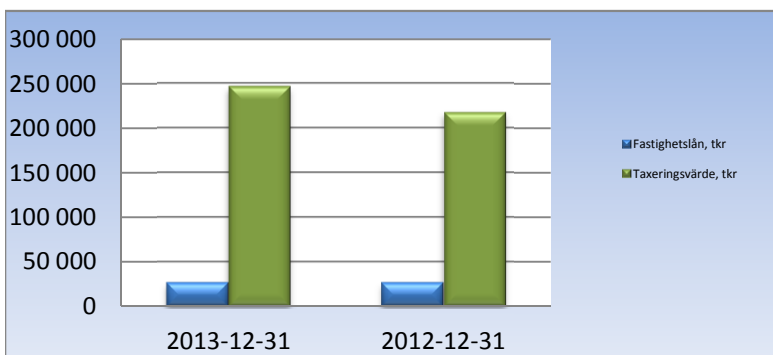
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

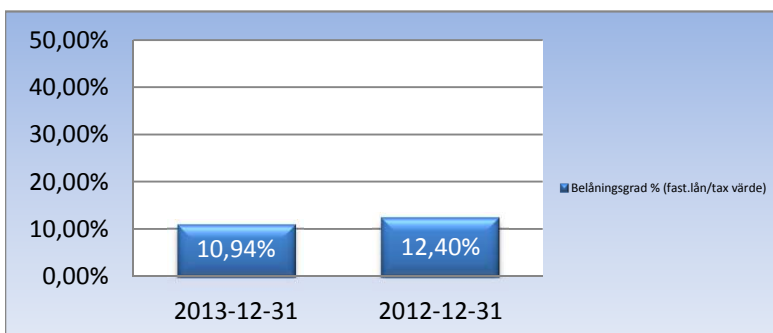
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

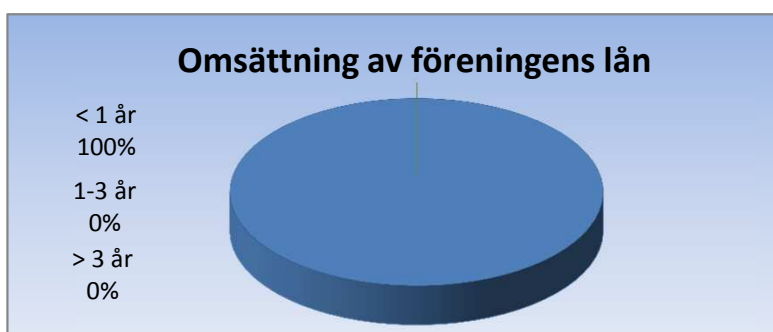


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

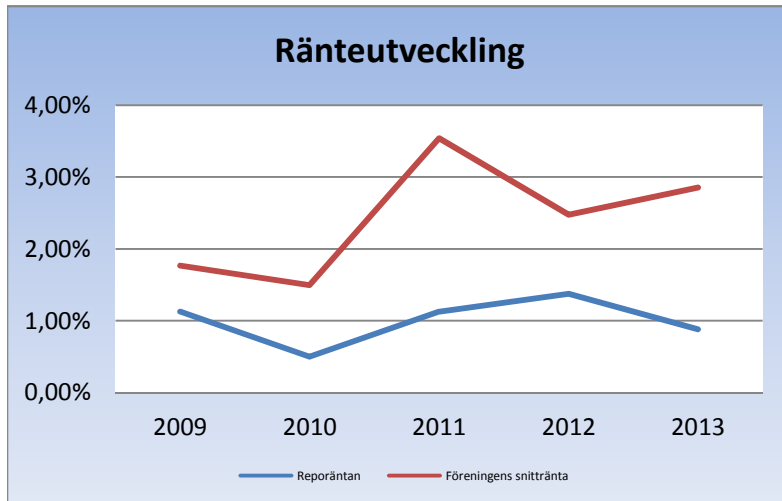


#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2013-12-31.

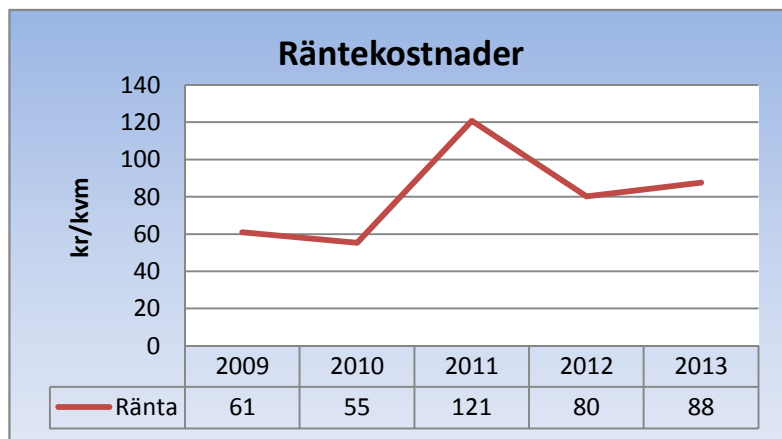
## Årsredovisningen i bilder

### Ränteutveckling



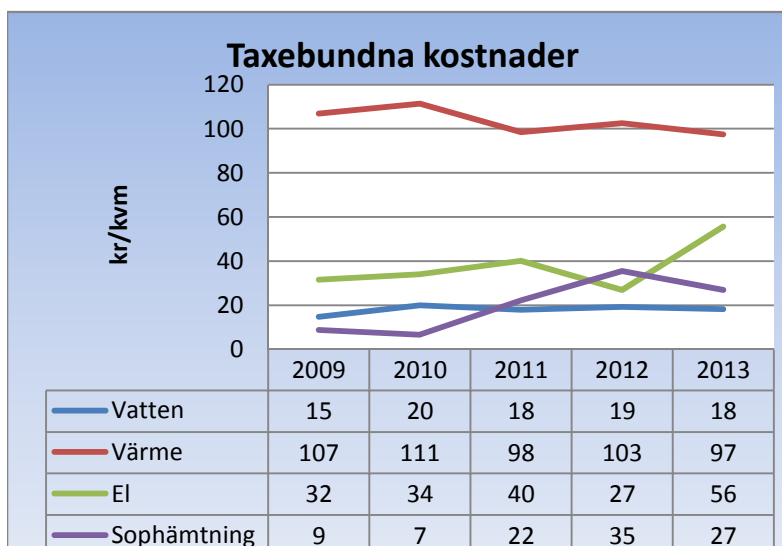
#### Kommentar

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

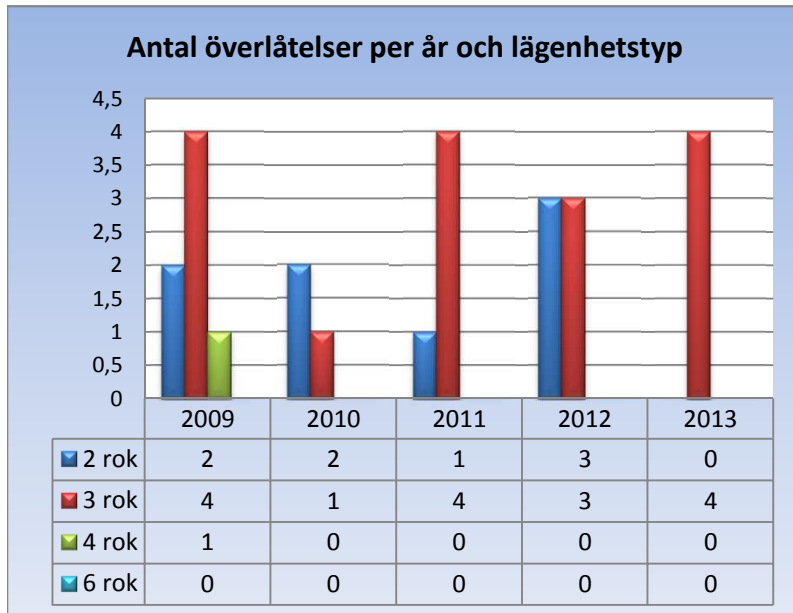
Under 2009 amorterades 2 mkr och under 2010 amorterades 5 mkr.



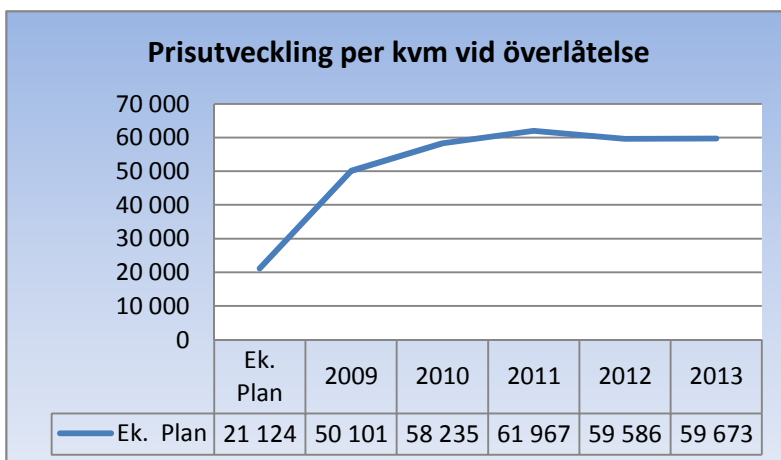
#### Kommentar

## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse



Kommentar



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

# Ordlista

*För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.*

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Revisionberättelsen**, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

**Soliditet**, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

**Ställda pantar**, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäker**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.





# Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



**Ort / Datum** : \_\_\_\_\_

**Lägenhet** : \_\_\_\_\_  
(mitt lägenhetsnummer)

**Fullmakt för** : \_\_\_\_\_  
(namn)

**Att företräda** : \_\_\_\_\_  
(mitt namn)

**Namnteckning** : \_\_\_\_\_  
(min namnteckning)

**BRF SVEA ARTILLERI 4**

**Org. nr. 769603-9903**