

Årsredovisning

2013-01-01 – 2013-12-31

Brf Engelsmannen 4

Org.nr 769623-1872



Innehållsförteckning

Kontaktinformation	3
Förvaltningsberättelse	4
Föreningens verksamhet	4
Föreningens fastighet	4
Byggnad	4
Tomträtt	4
Lägenheter och lokaler	4
Försäkring	5
Fastighetens tekniska status	5
Fastighetsförvaltning	5
Föreningsfrågor	5
Organisationsanslutning	5
Medlemmar och hyresgäster	5
Styrelsen	6
Revisor	6
Valeberedning	6
Styrelsesammanträden	6
Händelser under året	6
Husen:	6
Omregistrering av Aptusbrickor	6
Armbågsöppnare vid samtliga dörrar	6
Sophämtning/stopp i soprören	6
Miljöstugan	7
Tak över gårdsentréerna	7
Omslipning samt lackning av samtliga ytterdörrar i ek, 8 st	7
Balkonginglasningar	7
Avfallskvarnar	7
Försäljning av hyresrätter	7
Framtida utveckling	8
Föreningens ekonomi	8
Resultatdisposition	9
Så här tolkar du Årsredovisningen	10
Resultaträkning	13
Intäkter	13
Kostnader inklusive avskrivningar	13
Balansräkningen	14
Tillgångar	14
Eget kapital	15
Skulder	15
Ställda säkerheter	15
Kassaflödesanalys	16
Tilläggsupplysningar	17
Underskrifter	20

Kontaktinformation

Postadress

Brf Engelsmannen 4
Holbergsgatan 90 och Björnsonsgatan 58
168 45 Bromma

www.engelsmannen4.se

info@engelsmannen4.se

E-post till Ordförande: ordforande@engelsmannen4.se

Fakturaadress

Brf Engelsmannen 4
c/o Deloitte ref 42801
Box 415
831 26 Östersund

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org. nr. 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2012-09-12 fastigheten Engelsmannen 4 i Blackeberg, Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adresserna Holbergsgatan 90 samt Björnsonsgatan 58. Fastigheten byggdes 2005-2006 och har värdeår 2006.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns för fastigheten till 2044-09-30.

Tomträttsavgiften är 650 200 kr/år. Avtalet gäller till och med 2014-09-30.

Därefter är nytt tomträttsavtal tecknat för de kommande 10 åren med 365 900:-/år

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 348 m², varav 5 785 m² utgör lägenhetsyta och 1 563 m² lokalyta. I föreningen finns 57 garageplatser för bil, 4 st för MC samt 4 st utomhus.

I dagsläget sköts garageplatserna av Stockholms Stads Parkering men föreningen hade planerat att säga upp avtalet och själva sköta detta tillsammans med Deloitte. Tyvärr visade det sig att Svenska Bostäder hade glömt att informera oss om att det fanns ett senare kontrakt, vilket gäller t o m 30 september 2016. Men det kommer vi naturligtvis säga upp i korrekt tid inför utgången. Platserna hyrs av såväl boende i våra fastigheter som av boende i omkringliggande fastigheter. Vi har dock ändrat så att boende i Brf Engelsmannen 4 har förtur till garageplatserna. Stockholms stads parkering ansvarar idag för kölistan.

Lägenhetsfördelning i husen är:

- 4 st 2 rum och kök, á 44 m²
- 29 st 2 rum och kök, á 49 m²
- 2 st 3 rum och kök á 59 m²
- 1 st 3 rum och kök á 68 m²
- 58 st 3 rum och kök, á 69 m²

Av dessa lägenheter är 73 upplåtna med bostadsrätt och 21 med hyresrätt per 2013-12-31.

Föreningen har 1 uthyrd lokal på våning 4, Björnsonsgatan 58 (gruppboendet).

Intäkten från lokalhyran utgör ca 2,3 % av föreningens totala intäkter. Hyresintäkterna utgör ca 35 % och årsavgifterna på bostäder ca 58 %.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler, 88 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Mälardalen. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den tekniska beskrivningen som upprättades i samband med den ekonomiska planen.

Fastigheten uppfördes 2005-2006 varför underhållsbehovet bedöms som lågt under de första åren.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 800 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan:

Planerad åtgärd	År	Kostnad (tkr)
Förslag på upprustning av utemiljö	2013	0
Målning av träspalje	2014	50
Stamspolning	2014	100
Byte av nyckeltuber	2014	100
Ventilationskontroll (OVK)	2014	
Byte av tvättmaskinsutrustning	2018	

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel samt med Svensk Markservice för underhåll utomhus samt snöskottning.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar antogs 2011-05-03 och registrerades hos Bolagsverket 2011-05-20.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 109 bostadsrättsmedlemmar samt 21 bostadshyresgäster. 3 upplåtelse har skett under 2013 där hyresgäster flyttat och föreningen har sålt, 1 st 3:a på Holbergsgatan 90 samt 2 st 3:or på Björnsonsgatan 58. *l*

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift, för närvarande 1 110 kr.
Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren, för närvarande 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämman/årsmötet 2013-04-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena Pehrsson	ledamot/ordförande
Jenni Pulli	ledamot/sekreterare
Anette Nygårds	ledamot/kassör
Alexander Naumov	ledamot
Besime Uyanik	ledamot
Teodor Arsenie	ledamot (avgått nov-13 pga flytt)

Revisor

Revisor för föreningen är Andreas Wassberg, Deloitte AB.

Valberedning

Mikael Setälä, Holbergsgatan 90
Berith Köler Steen, Björnsonsgatan 58
Robin Jangholm, Holbergsgatan 90

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 8 protokollförda möten.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Husen: Omregistrering av Aptusbrickor

Arbetet påbörjades hösten 2012 och fortsatte en bit in på 2013. Omregistreringen av Aptus-brickor har inneburit att vi har fått bort många obehöriga brickor ur systemet, vilket gör att obehöriga inte kommer in i vare sig fastigheterna eller miljöstugan. Detta har bl.a. föranlett att det blivit bättre ordning i miljöstugan.

Armbågsöppnare vid samtliga dörrar

Vi lät installera automatiska dörröppnare vid samtliga tunga dörrar i båda husen.

Sophämtning/stopp i soprören

Fortfarande stora problem under hela året med stopp i sopröret, framför allt vid röret som ligger närmast Björnsonsgatan 58. Detta trots vädjanden med lappar och information på hemsidan. Boende slänger/tvingar ner för stora soppsåsar vilket orsakar stopp i röret. Vi har även haft problem med själva soptankarna. Detta har även påverkat soprören då Reno Norden inte har kunnat tömma den ena tanken, och stopp uppstått.

Arbetet med att åtgärda sopproblemen fortsätter under 2014. /

Miljöstugan

Miljöstugan har över lag fungerat bättre sedan omregistreringen av Aptus-brickorna och med mer frekventa tömningar av trågen, men vi har fortsatta problem med att personer slänger stora sopor (hushållsavfall, för stora föremål) i trågen.

Vi kommer att sätta upp tydligare märkning för trågen Grovsopor, där man får slänga det som är brännbart och som ryms i trågen. Det är inte tillåtet att ställa saker på golvet, då detta medför en extra avgift vid tömning och ibland förhindrar tömning.

Arbetet med att förbättra miljöstugan fortsätter under 2014.

Tak över gårdsentréerna

Vi har låtit sätta upp tak över gårdsentréerna på innergården mellan husen.

Omslipning samt lackning av samtliga ytterdörrar i ek, 8 st

Vi har låtit slipa om och lackera ytterdörrarna för att de ska hålla även framöver. Detta har också medfört att dörrarna är lättare att öppna på vintern.

Balkonginglasningar

Vi satte igång med arbetet kring balkonginglasningar under våren 2013, först med intresseanmälningar utan förpliktelser. Väldigt många boende anmälde intresse. Vi tog hjälp av Lumon med att söka bygglov. Dessa handlingar lämnade in till Stadsbyggnadskontoret i augusti. I samband med detta får vi veta att det fanns ett bygglov beviljat för balkonginglasning, sökt av Svenska Bostäder 2011, som precis hade gått ut. Detta var ytterligare en sak man inte informerat oss om vid övertagandet. Vi fick nytt bygglov beviljat i december 2013.

Avfallskvarnar

Under hösten gick vi ut med erbjudande till samtliga bostadsrättsägare om att föreningen köper in avfallskvarnarna men att boende står för installationskostnaden. 36 st tackade ja till erbjudandet. Tyvärr fick vi direkt lite problem med stopp i stammarna, vilket föranledde några jourutryckningar. Vi beslutade att i samband med detta gör en stamspolning.

Stamspolning

Vi drog igång arbetet med upphandling av stamspolning i december 2013 för att kunna starta detta arbete direkt i början av 2014.

Försäljning av hyresrätter

3 st hyreslägenheter såldes alltså under 2013. Från dessa försäljningar har föreningen betalat av 4 miljoner på föreningens lån.

Yttre miljö:

Grillar, 2 st stora runda grillar byggdes under sommaren på "torget" plan 3.
Cykelrensning genomfördes på grund av platsbrist/gamla trasiga cyklar utan ägare.
Lagat lampan på gräset, plan 3.

Garaget:

Lagningen av pelarna var budgeterad till 250 000 kr i den ekonomiska planen. Detta är gjort men pengarna i den här posten räckte även till att borra avrinningshål samt insättning av en pump i berggrunden bakom garaget. Dessa åtgärder vidtogs för att få bort vatten som annars samlats på garagegolvet och orsakat slitage på nedre delen av pelarna.

Vi vinterskyddade även genom uppsättning av plexiglas på träspaljen mot gården.

Vi ordnade 4 st MC-platser i nedre garaget med hjälp av Stockholm Parkering.

Framtida utveckling

Vi planerar att under vinter/vår 2014 byta nyckeltuberna i varje boendes dörr, stampola hos alla samt göra en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Vi kommer även sjsätta arbetet med balkonginglasningarna för de som så önskar. Detta kommer ske under våren 2014.

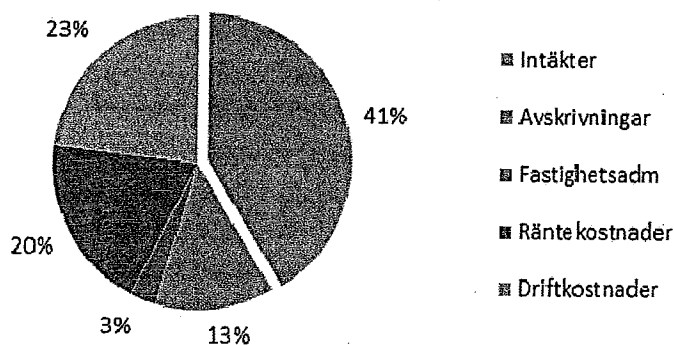
Vår utomhusmiljö kommer vi ägna planeringsarbete kring och då särskilt vad man kan göra med buskar och häckar för våra boende på nedre planen. Vi vill även ordna en utesittplats med bord på gården mellan husen. Där finns idag bara ett par bänkar och ett bord är trevligt för samvaro/fikastunder.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -2 555 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 884 tkr och exkluderar man dem blir resultatet -671 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Det går inte att göra rättvisa jämförelser mellan år 2012 och 2013 då föreningen endast drevs under delar av 2012.

Resultatfördelning



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed. Genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för år 2014.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2013	2012
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	753	753
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	18 462	20 262
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	24 082	23 692
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,18	3,27
Fastighetens belåningsgrad, % *	45,21	46,88

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserad förlust	-775 743
Årets förlust	-2 555 360
	<hr/>
	-3 331 103
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	300 000
lanspråkstagande av yttre fond	-80 000
I ny räkning överföres	-3 551 103
	<hr/>
	-3 331 103

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktigt för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkning

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå - men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning, m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera (dvs. få loss pengar). Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar - t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

Ett mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt (dvs. om pengarna räcker för att betala räkningarna) är att se om de kortfristiga fordringarna (t.ex. hyror och avgifter) täcker föreningens kortfristiga skulder (t.ex. fakturor från förvaltare, låsfirma, etc.).

Eget kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångarna är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. Ibland även den inre fonden.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen och det finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats om säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

- *Löpande verksamheten* består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.
- *Investeringsverksamheten* består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.
- *Finansieringsverksamheten* utgörs av t.ex. nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkning och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats). ↙

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 699 011	1 688 482
Övriga rörelseintäkter		96 707	0
		<u>5 795 718</u>	<u>1 688 482</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 133 986	-773 314
Försäkringspremier		-49 737	-14 996
Fastighetsavgift/-skatt		-72 930	-49 074
Administrativa kostnader	3	-471 096	-108 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 883 597	-571 255
		<u>-5 611 346</u>	<u>-1 517 058</u>
Rörelseresultat		184 372	171 424
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 739 732	-867 167
		<u>-2 739 732</u>	<u>-867 167</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 555 360	-695 743
Årets resultat		-2 555 360	-695 743

BALANSRÄKNING**2013-12-31****2012-12-31**

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

185 904 873

187 788 470

185 904 873187 788 470**Summa anläggningstillgångar**

185 904 873

187 788 470

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

4 110

43 321

Övriga fordringar

26

26

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

247 230

240 252

251 366283 599

Kassa och bank

5 027 178

2 990 880

Summa omsättningstillgångar

5 278 544

3 274 479

SUMMA TILLGÅNGAR

191 183 417

191 062 949

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Eget kapital ekonomisk förening		109 621 155	102 941 155
Yttre fond		80 000	0
		<u>109 701 155</u>	<u>102 941 155</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-775 743	0
Årets resultat		-2 555 360	-695 743
		<u>-3 331 103</u>	<u>-695 743</u>
Summa eget kapital		<u>106 370 052</u>	<u>102 245 412</u>
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		84 040 000	88 040 000
Summa långfristiga skulder		<u>84 040 000</u>	<u>88 040 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 618	209 922
Aktuell skatteskuld		72 930	0
Övriga skulder		9 738	31 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	613 079	535 707
Summa kortfristiga skulder		<u>773 365</u>	<u>777 537</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 183 417	191 062 949
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		88 040 000	88 040 000
		<u>88 040 000</u>	<u>88 040 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	184 372	171 424
Justeringar för avskrivningar	1 883 597	571 255
Erlagd ränta	-2 739 732	-867 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-671 763	-124 488
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	39 211	-43 321
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 978	-240 278
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-132 304	209 922
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	128 132	567 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-643 702	369 450
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-188 359 725
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-188 359 725
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	0	102 941 155
Under året inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	6 800 000	0
Upptagna långfristiga lån	0	88 040 000
Amortering långfristiga lån	-4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 680 000	190 981 155
Förändring av likvida medel	2 036 298	2 990 880
Likvida medel vid årets början	2 990 880	0
Likvida medel vid årets slut	5 027 178	2 990 880

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. Föreningen har för närvarande 50% reducering av fastighetsavgiften. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har under 2013 utbetalats med 49 000 kr exkl sociala avgifter. Därutöver har även bokats upplupna arvoden om 48 000 kr exkl sociala avgifter avseende tiden efter stämma och fram till årsskiftet.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter	3 333 021	975 283
	Hyresintäkter, bostäder	1 989 682	646 735
	Hyresintäkter, lokaler	166 428	42 306
	Övriga hyresintäkter	209 880	24 158
		5 699 011	1 688 482

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	122 631	43 552
	Snöröjning/sandning	64 111	69 988
	Reparationer/underhåll	830 172	87 293
	Fastighetsel	211 442	72 532
	Fjärrvärme	803 744	248 893
	Vatten/avlopp	115 832	34 767
	Sophantering	127 631	25 805
	Tomträttsavgäld	663 761	162 551
	Övriga driftskostnader	122 764	19 291
	Städning	71 898	8 642
		<u>3 133 986</u>	<u>773 314</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	126 415	47 898
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	125 885	53 045
	Konsultarvoden	9 127	0
	Försäljningskostnader upplåtelser	115 821	0
	Revisionsarvode	21 199	0
	Kostnad för möten, stämmor	6 495	1 200
	Serviceavg brf-organisationer	5 008	0
	Bankkostnader	3 560	0
	Telefonkostnad, porto	23 757	2 434
	Övriga adm kostnader	33 829	3 842
		<u>471 096</u>	<u>108 419</u>
Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	188 359 725	0
	Inköp	0	188 359 725
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 359 725	188 359 725
	Ingående avskrivningar	-571 255	0
	Årets avskrivningar	-1 883 597	-571 255
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 454 852	-571 255
	Utgående redovisat värde	185 904 873	187 788 470
	Redovisat värde byggnader	185 904 873	187 788 470
		<u>185 904 873</u>	<u>187 788 470</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	94 006 000	103 377 000
	varav byggnader:	69 480 000	77 251 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Försäkringspremie	33 406	32 965
	Tomträttsavgäld	162 550	162 550
	Övriga förutbetalda kostnader	51 274	44 737
		<u>247 230</u>	<u>240 252</u>

Not 6 Eget kapital

	Insats- kapital	Uppl.- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 921 526	19 629	0	0	-695 743
Ökn insatskapital	4 881 336	1 798 664			0
Res.disp enl stämman			80 000	-775 743	695 743
Årets förlust					-2 555 360
Belopp vid årets utgång	<u>107 802 862</u>	<u>1 818 293</u>	<u>80 000</u>	<u>-775 743</u>	<u>-2 555 360</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering efter 5 år	84 040 000	88 040 000
	<u>84 040 000</u>	<u>88 040 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Handelsbanken	2017-09-01	3,39		45 000 000
Handelsbanken	2016-09-01	3,22		15 000 000
Handelsbanken	2014-09-01	2,96		15 000 000
Handelsbanken	2014-06-12	2,58		9 040 000
			0	84 040 000

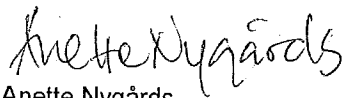
Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupna räntekostnader	10 848	26 771
	Förutbetalda avgifter/hyror	299 419	271 608
	Fjärrvärme	104 632	125 850
	Övriga upplupna kostnader	63 082	0
		<u>613 079</u>	<u>535 707</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

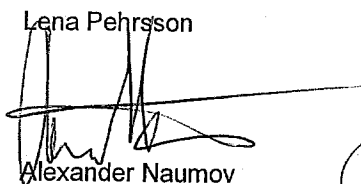
Stockholm 2014-04-27



Lena Pehrsson



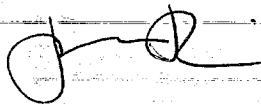
Anette Nygårds



Alexander Naumov



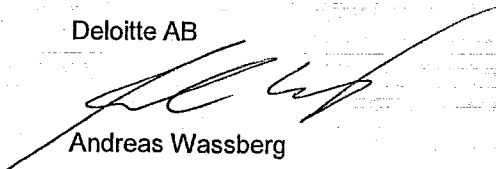
Jenni Pulli



Besime Uyanik

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2014.

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Engelsmannen 4
Organisationsnummer 769623-1872

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Engelsmannen 4 för året 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

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 Brf Engelsmannen 4s 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Engelsmannen 4 för året 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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.

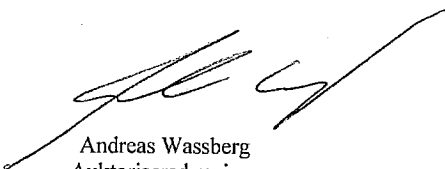
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Östersund den 5 maj 2014
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor