

Brf Brunnsviken

Årsredovisning

2013-01-01—2013-12-31



Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Allmänt	3
Styrelse och revisorer	6
Fastigheter	8
Förvaltning	8
Stadgeenlig besiktning	8
Föreningens lån	9
Ekonomisk strategi	9
Avskrivningar och avsättningar	10
Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond	10
Förslag till resultatdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14
Revisionsberättelse	20
Ordlista	21

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brunnsviken i Solna får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2013-01-01--2013-12-31.

Allmänt

Ekonomi och lån

- Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2004. Avgiften uppgår i genomsnitt till 725 kr per kvm och år.
- Resultatet under verksamhetsåret uppgick till 459 957 kr.
- Underhållsfonden uppgick per 2013-12-31 till 2,9 mnkr och balanserade vinstmedel till 12,9 mnkr. Likvida tillgångar uppgick vid årsskiftet till 1,6 mnkr.
- Föreningens lån uppgår till 43,6 mnkr, vilket motsvarar 4 644 kr/kvm. Under 2013 har lånen amorterats med 1,2 mnkr, varav 0,3 mnkr utgör amorteringar utöver plan. I augusti omsatte föreningen ett lån på 10,6 mnkr. Två av föreningens sex lån är rörliga vilket motsvarar 39% av lånesumman.
- Taxeringsvärdet uppgår till 159 mnkr.
- Föreningen tillämpar en linjär avskrivning av byggnadernas anskaffningsvärde.

Teknik och bygg

- För att förlänga livslängden på hängrännor och stuprör, som enligt den tidigare underhållsplanen ska bytas år 2019, har åtgärder utförts för att inte vatten och fukt ska stanna i skarven mellan hängränna och stuprör. Stillastående fukt orsakar korrosion.
- Avtalet angående städning av trapphus och tvättstugor sades upp och nya anbud infordrades under föregående år. Utvärderingen av inkomna anbud resulterade i att tidigare anlita städfirma, ABSS, får fortsatt förtroende.
- Torktumlarna i både tvättstugan BA 49 och BA 175, som tjänstgjort i över 20 år, har ersatts av nya.
- I grovtvättstugan BA 49 har mattan bytts ut mot klinker och den stora tvätthon har ersatts av en vask. Golvet lutade mot korridoren i stället för mot golvbrunnen.
- I föreningslägenheten i BA 49 har badrummet renoverats; kakel på väggarna, klinker på golv, ljusspottar i taket, nytt tvättställ och toalettstol. I hallen och i köket har om- tapetsering utförts. Köket har fått en ny kyl/frys. I sovrummet har sängar, madrasser och täcken ersatts av nya.
- Det ”durrande” ljud, som hörs i vissa lägenheter när det blåser mycket, har efter många undersökningar, visat sig orsakas av att gallret som finns ovanför fönstret vibrerar. Med en skruvmejsel kan ljudet lätt elimineras.
- En skylift har använts av en entreprenör som utfört följande arbeten från liften:
 - De balkongsidor som varit angripna av alger har besprutats med vätska för att få bort algerna. Dessa ska enligt entreprenören försvinna inom två år.
 - Undertaket ovan balkongen på BA 49 mot gården, som varit omålat i många år, har målats.
 - En bräda i undertaket mot pulkabacken vid BA 161, är nu fastsatt.
 - En plåt på BA 175:s fasad mot gården har skruvats fast och orsaken till att vatten rinner ner på fasaden har åtgärdats.

Trädgård och miljö

- En buskbeskärardag anordnades under våren där vi beskär ett stort antal buskar i området tillsammans med en trädgårdsmästare från Två Smålänningar.
- Omdaning av den norra delen av Fontänparken (före detta ogräslimpan) slutfördes och på vårstäddagen planterades där ett tusental växter. Trädgårdsgruppen ansvarade tillsammans med några ytterligare föreningsmedlemmar för att parken vattnades under sommaren.
- En besiktning av föreningens trädbestånd genomfördes av Trädmästarna och en ny trädvårdsplan upprättades. Då många träd har vuxit sig för stora för att vara lämpliga i området har trädgårdsgruppen påbörjat arbetet med att ta fram en plan för utbyte av dessa träd. Tillstånd krävs från Solna stad för att ta bort/byta ut träd med en omkrets över 60 cm (mätt 130 cm från marken).
- Ett antal buskar har bytts ut för att skapa ett mer enhetligt utseende och vid yttre parkeringen har buskar tagits bort för att göra det lättare att ta sig i och ur bilarna närmast kanterna.
- I ”seniorparken” bakom BA 175 byttes gruset ut mot gräs och där planterades ett par mindre träd som tidigare stått i Fontänparken.
- På vårstäddagen utfördes utöver planteringen i Fontänparken även rensning av ogräs kring stenplattor och i asfalt, vertikalskärning och toppdressning av gräsmattor samt rengöring av entréer.
- På höstens städdag rensades ogräs och planterades vårlökar i Fontänparken. Det delades även perenner i entréabatterna och sprummen och entréerna skurades.

IT & TV och information

- Löpande arbeten har skett under året form av underhåll av hemsidan samt förmedling av digital föreningsinformation till medlemmarna
- Stöd och tekniskt support till styrelsen och medlemmarna där det inte täcks av våra vanliga avtal.
- Under året har en boendehandbok och tre informationsblad delats ut.

Säkerhet och trygghet

- Installationen av säkerhetsdörrar och fastighetsboxar i punkthusen BA 49 och BA 175 har färdigställts.
- Säkerheten beträffande ytterdörrarna i låghuset och loftgångslägenheterna har förstärkts med brytskydd.
- Nytt inpasseringssystem i punkthusen BA 49 och BA 175 har installerats.
- Planering för kontinuerligt återkommande säkerhetsbesiktning angående lekplatserna har beslutats.
- Planering för systematiskt brandskyddsarbete har påbörjats för genomförande kommande år.

Arrangemang

- Den 16 februari anordnades julgransplundring. Ljusslingorna på fontänen togs bort. Ett 15-tal personer hade samlats, förtäring efter plundringen bestod av glögg och pepparkakor.
- Under våren gjordes en helrenovering av föreningens uthyrningslägenhet. Arrangemangsgruppen deltog i projektering samt inhandling av material och inventarier.
- En fantastisk solig vårdag den 20 april var det dags för buskbeskrning. Ca 25 personer deltog. Efteråt bjöds på gulaschsoppa och tillbehör.
- Den ordinarie föreningsstämman var den 2 maj. 35 lägenheter var representerade. Efter stämman serverades en lättare förtäring i en närliggande restaurang.
- Vårens städdag/vårfest hölls den 4 maj. Stort deltagande (korven tog slut). Föreningen bjöd efter städningen på lunch/brunch men även egna medtagna rätter förekom. En loppis hade också anordnats.
- En naturvandring anordnades den 27 maj. Ca 15 personer hade trotsat vädrets makter och försedda med kikare, kamera och fika företogs en vandring i vår fantastiskt vackra natur ute på Tivoliudden. Vi såg och hörde bl.a. kattugglor.
- Höstens städdag gick av stapeln den 5 oktober. Många föreningsmedlemmar ville vara med och ”städa upp” och rensa i området. Efteråt anordnades Oktoberfest, stort deltagande drygt 100 personer. Det bjöds på Wurst, Bier, Sauerkraut mm. Tältet kom väl till användning, då höstkylan rullade in senare på kvällen.
- Cirkeln är sluten, på 1:a advent åter dags för ”julgransresning”. Eftersom ljusslingorna på fontänen blev uppskattat, behöll vi det konceptet. Ett 15-tal medlemmar intog glögg och pepparkakor efter resningen.

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter

Lars-Åke Hansson, ordförande
 Jörg Ramb, vice ordförande
 Elisabeth Johansson, sekreterare
 Björn Gardarsson, ledamot
 Lena Nitz, ledamot
 Per Klingspor, ledamot (avgick den 1 september 2013).

Styrelsesuppleanter

Gunilla Edgren-Nybom
 Christina Jonasson.

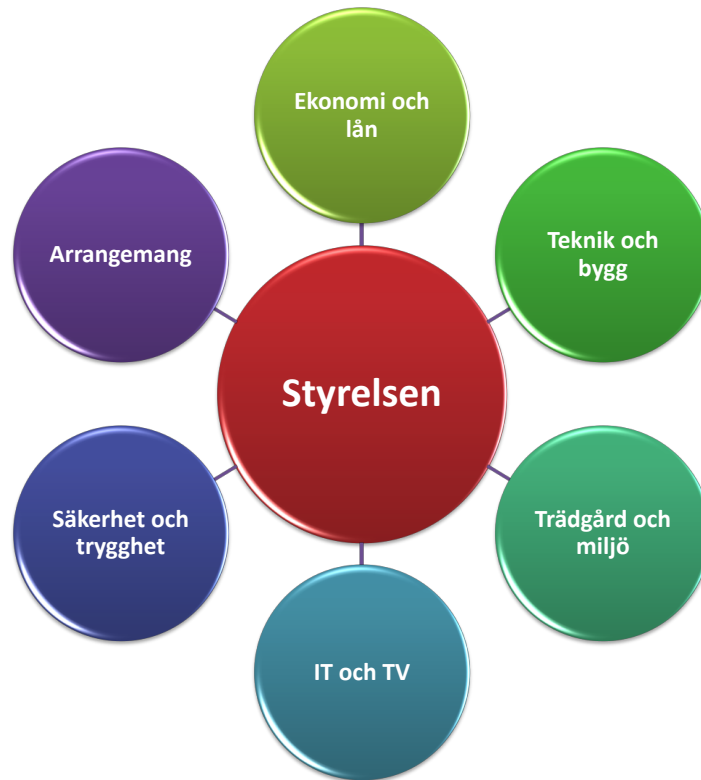
Under verksamhetsåret har en ordinarie föreningsstämma (2013-05-02) och tio styrelsesammanträden hållits.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jörg Ramb, Lena Nitz, Björn Gardarsson och Gunilla Edgren-Nybom.

Arbetsgrupper

Inom föreningen finns olika arbetsgrupper som stöd åt styrelsens arbete. Arbetsgrupperna är:

Ekonomi och lån	<u>Lars-Åke Hansson</u> , Lena Eriksson, Fredrik Angelin och Magnus Backlund.
Teknik och bygg	<u>Björn Gardarsson</u> , Per Klingspor, Arne Gustafson, Thomas Fehrm, Christian Thunborg och Mattias Eriksson.
Trädgård och miljö	<u>Christina Jonasson</u> , Elisabeth Johansson, Elisabeth Hermansson-Zamani, Gunilla Hamnér, Karin Lundberg, Cecilia Mora, André Smolentzov, Birgitta Sverne, Karin Thorneman, Margareta Tokics, Anna-Carin Wahlberg.
IT och TV	<u>Jörg Ramb</u> , Lars-Åke Hansson, Christina Jonasson och Karin Lundberg.
Säkerhet och trygghet	<u>Lena Nitz</u> , Jörg Ramb, Gunilla Edgren-Nybom, Anita Klintberg och Lotta Berglund.
Arrangemang	<u>Gunilla Edgren-Nybom</u> , Elisabeth Johansson, Anita Klintberg, Marika Ljungdahl, Elisabeth Sandström, Roland Dahlin och Per Olov Prim.



Pröva nya medlemskap Lars-Åke Hansson och Jörg Ramb.

Studieansvarig: Elisabeth Johansson.

Valberedning: Tomas Järmén, Johanna König och Maria Kroon.

Ordinarie revisorer:

- Lars Lindgren, utsedd av föreningen
- Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB

Revisorssuppleanter:

- Helen Svedin, utsedd av föreningen
- Ragnar Santesson, Winthers Revisionsbyrå

Lägenhetsvärd: Claes Peyron.

Fastigheter

Föreningen, som inregistrerades den 3 april 1989, innehar med äganderätt fastigheterna Vetet 1 och Rågen 13 i Solna. På fastigheterna är uppfört 97 lägenheter i flerfamiljshus och radhus, samt 92 parkeringsplatser. Lägenheterna har en sammanlagd boyta på 9 382,5 kvm med följande fördelning:

23 st	2 rum och kök	62,5-69,5	kvm
43 st	3 rum och kök	70,5-90,5	kvm
25 st	4 rum och kök	100,0-140,0	kvm
6 st	5 rum och kök	113,0-162,5	kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, varav en som föreningen tills vidare disponerar.

Byggnadsår: 1991.

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Moderna Försäkringar SAK AB gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår. I fastighetsförsäkring ingår även bostadsrättstillägg.

Under året har fem st lägenheter överlåtit.

Under 2009 gjordes en bredbandsinstallation i husen för totalt 642 852 kr. Detta belopp skrivs av med 20% varje år under perioden 2009-2013.

TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
2013	94 000 000	65 000 000	159 000 000

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1991.

Förvaltning

SBC Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Teknisk förvaltning har genomförts av Activa Service AB.

Stadgeenlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom enligt stadgarna företogs 2013-02-15. Besiktningen utfördes av en av Activa Service AB anlita konsult. På grund av snötäcket omfattade besiktningen endast föreningens allmänna utrymmen. De yttre ytorna kommer att besiktigas under våren 2014. Fastigheterna är i gott skick. Den långsiktiga underhållsplanen uppdaterades som resultat av besiktningen.

Föreningens lån

Föreningens fastigheter är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta	Ing. skuld 2013-01-01	Utg. skuld 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	3,45%	9 200 000	9 200 000	2015-01-09
B) Swedbank	3,12%	9 000 000	9 000 000	2017-08-25
C) Swedbank	2,38%	6 700 000	6 400 000	3 mån rörlig
D) Swedbank	2,35%	10 600 000	10 600 000	3 mån rörlig
E) Swedbank	3,39%	5 500 000	5 500 000	2016-06-27
F) Swedbank	<u>3,43%</u>	<u>3 779 000</u>	<u>2 871 000</u>	2015-02-25
	2,95%	44 779 000	43 571 000	

Varav kortfristig del av långfristig skuld 908 000

Varav redovisad som långfristig skuld 42 663 000

Årets amortering 1 208 000

Med den planerade årliga amorteringen på 908 000 kr är föreningen skuldfri år 2061.

Säkerhet

De ursprungliga lånen uppgick till sammanlagt 120 592 000 kr.

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 85 267 000 kr.¹

Ekonomisk strategi

Styrelsen har under året vidhållit en ekonomisk strategi i sex punkter för föreningen:

1. Rörelselikviditeten skall vara balanserad, d v s över tiden skall utbetalningarna inte vara större än inbetalningarna.
2. Den årliga avskrivningen + avsättning till vår underhållsfond bör tillsammans uppgå till 1 % av våra byggnaders anskaffningsvärde.
3. Den årliga amorteringen på våra fastighetslån bör motsvara den årliga avskrivningen av vår fastighet.
4. Löptiderna på våra fastighetslån bör i genomsnitt vara minst 1/3 rörligt och minst 1/3 fast med varierande löptider.
5. Våra finansiella tillgångar (kassa- och bankmedel, obligationer och aktiefonder) bör minst täcka våra kortfristiga skulder + 2 års stadgeenlig avsättning till underhållsfonden.
6. Våra placeringar i aktiefonder bör ej överstiga 50 % av våra finansiella tillgångar.

¹ Datapantbrev om sammanlagt 35.325.000 kr förvaras i Ägararkivet, Lantmäteriverket för föreningens räkning.

Avskrivningar och avsättningar

Enligt föreningens ekonomiska strategi §2 ska avskrivning och avsättningen till underhållsfonden uppgå till totalt 1% av våra byggnaders anskaffningsvärde, vilket innebär 1 188 tkr. Sedan 2005 har avskrivningen varit konstant 908 tkr och avsättningen 280 tkr per år. För 2013 uppgår taxeringsvärdet till 159 mnkr och enligt stadgarna bör avsättningen vara 0,3% av detta vilket innebär 477 tkr. Under 2014 har det varit diskussioner kring metod och takt för avskrivningar för bostadsrättsföreningar. I väntan på nya riktlinjer vidmakthåller föreningen sin linjära avskrivning på 908 tkr/år. Därmed uppgår avskrivningen till 0,76% och avsättningen 0,40%, totalt 1,16%, av anskaffningsvärdet.

Justerat resultat enligt äldre princip för underhållsfond

Från och med bokslutet för 2004 redovisas föreningens underhållsfond under bundet eget kapital. Verkställda underhållsåtgärder belastar årets resultat. Avsättning till och ianspråktagande av underhållsfond redovisas direkt över fritt eget kapital. Redovisningen försvårar resultatjämförelsen mellan åren då underhållsåtgärder normalt visar stora variationer mellan enskilda år.

Styrelsen för Brf Brunnsviken har därför bibehållit principen att endast inräkna avsättning till underhållsfonden i de totala kostnaderna som skall täckas av föreningens intäkter. Syftet bakom principen är att eftersträva en jämn debitering för underhållsåtgärder. Nedan redovisas ett justerat resultat i enlighet med den gamla principen där endast avsättning till underhållsfond ingår som kostnad i resultaträkningen.

	2013-12-31	2012-12-31
Årets resultat enligt resultaträkning	459 957	958 749
Ianspråktaget ur underhållsfond	1 146 051	560 043
Avsättning till underhållsfond	-477 000	-280 000
Justerat resultat enligt gammal princip	1 129 008	1 238 792

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

	2013	2012
Balanserat överskott/ansamlad förlust från 2012-12-31	12 198 261	10 959 469
Reservering till föreningens underhållsfond enligt stadgarna	-477 000	-280 000
Av föreningens underhållsfond ianspråkats enligt stadgarna	1 146 051	560 043
Balanserat överskott/ansamlad förlust per 2013-12-31	12 867 312	11 239 512
Årets över/underskott	459 957	958 749
Summa överskott	13 327 269	12 198 261

Styrelsen föreslår att överskottet, 13 327 269 kronor, balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 005 425	7 007 509
Övriga rörelseintäkter		62 474	61 176
		<u>7 067 899</u>	<u>7 068 685</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-855 925	-713 641
Reparationer		-133 928	-115 821
Periodiskt underhåll		-1 146 051	-560 043
Taxebundna kostnader		-1 331 243	-1 310 163
Övriga driftskostnader		-262 350	-254 669
Fastighetskostnads/fastighetsavgift		-117 370	-132 405
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-249 834	-222 457
Personalkostnader		-128 695	-155 664
Avskrivningar		-1 036 570	-1 036 570
		<u>-5 261 966</u>	<u>-4 501 433</u>
RÖRELSERESULTAT		1 805 933	2 567 252
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		40 661	55 037
Räntekostnader		-1 386 637	-1 663 540
		<u>-1 345 976</u>	<u>-1 608 503</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		459 957	958 749
ÅRETS RESULTAT		459 957	958 749

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2013-12-31	2012-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3		
Bostadsrätt disponerad av föreningen		138 385	138 385
		138 385	138 385
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 4	109 238 456	110 146 456
Fiberinstallation		0	128 570
		109 238 456	110 275 026
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	18 000	18 000
Anslutningslån fjärrvärme		263 268	300 879
		281 268	318 879
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		109 658 109	110 732 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar och övriga fordringar		11 121	4 509
Förutbetalda kostnader	Not 6	57 566	58 427
Upplupna intäkter	Not 11	12 500	0
		81 187	62 936
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		509 405	548 911
SBC klientmedel i SHB		1 086 721	1 021 383
		1 596 126	1 570 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 677 313	1 633 230
SUMMA TILLGÅNGAR		111 335 422	112 365 520

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 782 301	16 782 301
Kapitaltillskott		33 719 640	33 719 640
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 869 875	3 538 926
		53 371 816	54 040 867
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		12 867 312	11 239 512
Årets resultat		459 957	958 749
		13 327 269	12 198 261
SUMMA EGET KAPITAL		66 699 085	66 239 128
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	42 663 000	43 871 000
		42 663 000	43 871 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	908 000	908 000
Leverantörsskulder		284 945	571 394
Övriga kortfristiga skulder		3 511	15 742
Upplupna kostnader	Not 10	219 138	201 854
Förutbetalda avgifter och hyror		557 743	558 402
		1 973 337	2 255 392
SUMMA SKULDER		44 636 337	46 126 392
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		111 335 422	112 365 520
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		120 592 000	120 592 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på fastigheten baseras på årets amortering enligt plan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 2014-01-01 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

	2013	2012
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter inkl värme	6 750 252	6 748 901
Hyror p-platser inkl elavgifter	255 173	258 608
	7 005 425	7 007 509
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	103 128	102 720
Fastighetsskötsel enligt beställning	43 626	51 521
Fastighetsskötsel trädgård entreprenad	216 326	195 075
Fastighetsskötsel trädgård beställning	384 611	238 025
Städning entreprenad	36 861	46 260
Städning enligt beställning	16 101	0
Hissbesiktning	2 493	2 286
Trädgård (växter och matjord)	4 433	32 479
Serviceavtal (värmeanläggning)	42 904	42 097
Förbrukningsmateriel	5 293	2 408
Trädgårdsförråd inredning	149	0
Soprum, nya kärl och skyltar	0	770
	855 925	713 641

	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar (nya plåtdörrar)	26 846	9 066
Föreningslägenheten, måleriarbete	11 401	0
Tvättstuga	13 032	1 721
Lås	6 052	2 925
VVS (högtrycksspolning)	25 352	29 659
Värmeanläggning/undercentral	0	29 592
Ventilation	2 803	0
Elinstallationer	1 748	17 235
Kodlås entrédörrar	0	3 266
Hiss	15 738	7 432
Markanläggning (motorvärmaruttag)	3 943	6 150
Vattenskada källaren BA 49	12 063	0
Balkonger/altaner måleri/plåtarbete	14 950	0
Fönsterbleck tvättning och målning	0	8 775
	133 928	115 821
Periodiskt underhåll		
Byggnad dörrar, postboxar, brytskydd	332 200	0
Föreningslägenheten, badrum och inredning	194 565	0
Tvättstuga, tvättmaskin och torktumlare	168 368	0
Entrétrapphus passersystem	280 324	0
Värmeanläggning expansionskärl	80 750	0
Elinstallation, belysning	0	182 225
Målning (pergolor, skärmväggar)	0	112 818
Tak (rengöringsåtgärder)	89 844	168 750
Lekplats (nya redskap)	0	96 250
	1 146 051	560 043
Taxebundna kostnader		
El	237 840	230 557
Värme	730 847	785 011
Vatten	155 686	151 953
Sophämtning	46 499	45 899
Grovsopor och övriga sopor	30 558	26 737
Snöröjning och sandning	129 813	70 006
	1 331 243	1 310 163
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	94 577	91 565
Kabel-TV	69 997	69 984
Bredband	97 776	93 120
	262 350	254 669
Fastighetsskatt/kommunal avgift	117 370	132 405

	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 588	2 538
Webbhotell, telefon, reglersystem	5 267	6 305
Revisionsarvode extern revisor	23 250	20 125
Föreningskostnader	15 607	13 737
Styrelseomkostnader	11 632	10 018
Studieverksamhet	2 259	565
Föreningsverksamhet och hyra av tält	20 306	10 162
Förvaltningsarvode (ekonomisk förvaltning)	139 396	136 613
Arvode SBC juridik och övrigt	5 500	0
Administration, tryckning och porto	8 896	13 987
Korttidsinventarier till föreningslägenheten	2 038	1 267
Avgift till organisationer (SBC)	7 140	7 140
Reglering av parkeringshyra	955	0
Säkerhetsbesiktning SSF	3 125	0
Fuktmätning/besiktning	1 875	0
	249 834	222 457

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en deltidsanställd (lägenhetsvärd)

Följande ersättningar har utgått:

Styrelse, föreningsvald revisor och valberedning	92 253	116 375
Löner och arvoden	9 600	9 600
Arbetsgivaravgifter	26 842	29 689
	128 695	155 664

Avskrivningar

Byggnad	908 000	908 000
Fiberinstallation	128 570	128 570
	1 036 570	1 036 570

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 261 966	4 501 433
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Föreningens lägenhet	138 385	138 385
	138 385	138 385

	2013	2012
Not 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	121 545 537	121 545 537
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	121 545 537	121 545 537
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-11 270 510	-10 233 940
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-1 036 570</u>	<u>-1 036 570</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-12 307 081	-11 270 510
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark	<u>65 000 000</u>	<u>46 000 000</u>
	159 000 000	135 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	<u>159 000 000</u>	<u>135 000 000</u>
	159 000 000	135 000 000

Not 5
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV
Aktier

	Bokfört värde	Verkligt värde
	2013-12-31	2013-12-31
1 200 st SBC (nominellt värde 30 000 kr) kurs 43 kr	18 000	51 600
	18 000	51 600

Not 6
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	31 916	30 746
Kabel-TV	17 502	17 496
Bredband	<u>8 148</u>	<u>10 185</u>
	57 566	58 427

Not 7

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 782 301			16 782 301
Kapitaltillskott	33 719 640			33 719 640
Fond för yttre underhåll (not 8)	2 869 875	-669 051		3 538 926
Summa bundet eget kapital	53 371 816			54 040 867
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	12 867 312	669 051	958 749	11 239 512
Årets resultat	459 957		-958 749	958 749
Summa fritt eget kapital	13 327 269			12 198 261
Summa eget kapital	66 699 085	0	0	66 239 128

Not 8

**FOND FÖR YTTRE
UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	3 538 926	3 818 969
Reservering enligt stadgar	477 000	280 000
lansspråktagande enligt stadgar	-1 146 051	-560 043
Vid årets slut	2 869 875	3 538 926

Not 9

**SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
A) SBAB	3,45%	9 200 000	9 200 000	2015-01-09
B) Swedbank Hypotek	3,12%	9 000 000	9 000 000	2017-08-25
C) Swedbank Hypotek	2,38%	6 400 000	6 700 000	Rörlig 3-mån
D) Swedbank Hypotek	2,35%	10 600 000	10 600 000	Rörlig 3-mån
E) Swedbank Hypotek	3,39%	5 500 000	5 500 000	2016-06-27
F) Swedbank Hypotek	3,43%	2 871 000	3 779 000	2015-02-25
Summa skulder till kreditinstitut	2,95%	43 571 000	44 779 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-908 000	-908 000	
		42 663 000	43 871 000	

Om fem år beräknas skulden till
kreditinstitut uppgå till högst

39 031 000

Not 10**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2013-12-31	2012-12-31
Revisionsarvode	23 125	23 000
Låneräntor	95 420	50 582
Elkostnader	24 358	27 819
Fjärrvärme	76 235	100 453
	219 138	201 854

Not 11**UPPLUPNA INTÄKTER**

	2013-12-31	2012-12-31
Föreningslägenheten hyra	12 500	0
	12 500	0

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Solna den 6 mars 2014

Lars-Åke Hansson

Jörg Ramb

Elisabeth Johansson

Lena Nitz

Björn Gardarsson

Gunilla Edgren-Nyblom

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2014

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Lars Lindgren
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Ordlista

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet. Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

Avskrivning

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år. Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter m.m.).

Den andra sidan av balansräkningen visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

Föreningens underhållsfond

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman att själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen. Utnyttja den möjligheten!

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten.

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år.

Kostnader

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi? Hur är föreningens likviditet? De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder. Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

Långfristiga skulder

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år. Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Omsättningstillgångar

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som inte motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet ett underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs. reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott enligt föreningsstämmans beslut.

Revisionsberättelse

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Styrelse – Förvaltning

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Vi väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll. Däremot är stämmoprotokoll offentliga.

Styrelsen kan utse en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver inte vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

Värdeminskning fastighet

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansieringen (årets avskrivning = årets amortering). I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

Årsavgifter och hyror

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.