

Årsredovisning

för

Brf Blåklinten

714400-0135

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-07-22.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hallsta 4:88 bebyggdes 1956-58 av Anders Diös AB och är belägen i Norrtälje kommun.

På fastigheten finns 8 st bostadshus innehållande 144 lägenheter och 5 lokaler, varav 2 lägenheter och 5 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 21 garage.

Lägenhetsfördelning:

42	st 2 rum och kök		
97	st 3 rum och kök		
5	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 8 583 kvm	Total lokalyta: 565 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-27 bestått av:

Ordinarie	Bo Andersson	Ordf.
	Markus Persson	
	Birgitta Edling	
	Carina Oskarsson	
	Caroline Rådberg	

Suppleanter	Sixten Söderlund
	Lars-Åke Gardehed

Revisorer

Ordinarie	Karin Hammarberg
-----------	------------------

Suppleant	Alexandra Lindqvist
-----------	---------------------

Valberedning

Anita Jansson
Nils Elvaeus

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2013-04-04.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008-08-14 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning kommer att ske under 2014.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 17 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 12 st andrahandsuthyrningar.

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

Föreningen hade vid årets slut 158 (158) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Åke Fröjd.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kent Johansson och Conny Olsson samt Helen Welanders och Ulla Persson.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1957.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 106 200 kronor d.v.s. 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stamreovering
- Renovering av tvättstuga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Fotrännor

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen i framtiden kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för år 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt beslut kommer årsavgifterna att höjas med 5% fr o m 2014-07-01.

Genomsnittlig avgift per 14-01-01 uppgår till 540 kr/kvm.

Övrigt

Enligt beslut på föreningsstämman 2005-05-23 tas en pantsättningsavgift ut på 300 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 519 853	5 566 382	5 524 203	5 404 824	5 282 888
Resultat före reservering	-67 919	560 622	-219 026	432 811	487 666
Reservering yttre reparationsfond	300 000	300 000	300 000	300 000	96 000
Saldo yttre reparationsfond	996 000	696 000	396 000	396 000	96 000
Lån per kvm yta	264	334	185	210	236
Kassalikviditet (%)	196	210	158	161	143
Årsavgift bostäder kronor/kvm	540	540	540	540	514

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	976 337
årets förlust	-67 919
	908 418

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	300 000
i ny räkning överföres	608 418
	908 418

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	5 519 853	5 566 382
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-942 710	-383 992
Driftskostnader	3	-3 268 796	-3 253 698
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-135 588	-125 747
Personalkostnader	5	-713 592	-702 520
Avskrivningar	6	-422 864	-422 192
Resultat före finansiella poster		36 303	678 233
Ränteintäkter	7	17 493	18 105
Räntekostnader		-121 715	-135 717
Resultat efter finansiella poster		-67 919	560 622
Resultat före skatt		-67 919	560 622
Årets resultat		-67 919	560 622

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	3 153 012	3 575 876
Mark		517 000	517 000
Egna lägenheter	9	201 200	201 200
		3 871 212	4 294 076
Summa anläggningstillgångar		3 871 212	4 294 076
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 740	50
Övriga fordringar	10	62 989	3 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	88 720	90 848
		157 449	94 393
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		525 892	783 353
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 516 496	1 615 320
		2 042 388	2 398 673
Summa omsättningstillgångar		2 199 836	2 493 066
SUMMA TILLGÅNGAR		6 071 048	6 787 142

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		991 800	991 800
Bostadsrätt ombildad till hyresrätt	13	-48 800	-48 800
Yttre reparationsfond		996 000	696 000
		1 939 000	1 639 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		976 337	715 715
Årets resultat		-67 919	560 622
		908 417	1 276 337
Summa eget kapital		2 847 417	2 915 337
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	2 102 760	2 682 193
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		312 256	377 508
Leverantörsskulder		168 127	113 584
Skatteskulder		0	5 964
Övriga skulder	15	13 554	14 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	626 934	678 274
Summa kortfristiga skulder		1 120 871	1 189 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 071 048	6 787 142
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		6 303 000	6 303 000
		6 303 000	6 303 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

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 maskiner skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	20 år/progressiv plan
Fasadrenovering	30 år/linjär plan

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Fordringar och skulder

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

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

Skattefordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	88 800	88 800
Hysesintäkter lokaler	83 400	83 400
Hysesintäkter garage	126 144	126 144
Hysesintäkter p-platser	128 630	126 560
Hysesintäkter övriga objekt	1 990	1 860
Årsavgifter bostäder	4 601 308	4 601 308
Hysesbortfall ./.	-15 956	-15 416
Debiterade avgifter	486 517	528 846
Ersättningar och intäkter	13 920	18 600
Fakturerade kostnader	5 100	6 280
	5 519 853	5 566 382

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	242 871	98 335
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	699 839	285 657
	942 710	383 992

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsel	587 206	584 433
Uppvärmning	1 153 806	1 115 801
Vatten	607 211	516 200
Sophämtning	105 980	105 980
Fastighetsförsäkring	138 421	130 218
Kabel-TV	442 833	453 699
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	122 270	164 780
Övriga driftkostnader	111 069	182 587
	3 268 796	3 253 698

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	24 718	17 743
Revisionsarvode	5 400	5 450
Förvaltningsarvode	99 496	97 676
Övriga externa tjänster	5 974	4 878
	135 588	125 747

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	364 172	354 750
Styrelse- och mötesarvoden	88 850	85 100
Sociala avgifter	134 300	143 505
Uttagsskatt	113 455	112 718
Övriga personalkostnader	12 814	6 447
	713 591	702 520

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad år 13/20	134 989	134 317
Om/tillbyggnad enligt plan	287 875	287 875
	422 864	422 192

Avskrivning byggnad har skett med 134 989 kronor, vilket motsvarar en progressiv plan.
Om/tillbyggnad avser fasadrenovering 114 000 kronor år 23/30 och dörrbyte 173 875 kronor år 2/10.

Not 7 Ränteintäkter

	2013	2012
Ränteintäkter	17 378	18 092
Överskatteränta ej skattepliktig	115	13
	17 493	18 105

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	11 027 851	9 289 100
Dörrbyte		1 738 751
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 027 851	11 027 851
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 451 975	-7 029 783
Årets avskrivningar enligt plan	-422 864	-422 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 874 839	-7 451 975
Utgående redovisat värde	3 153 012	3 575 876
Taxeringsvärden byggnader	27 941 000	28 813 000
Taxeringsvärden mark	9 066 000	10 225 000
	37 007 000	39 038 000

I utgående bokfört värde ingår fasadrenovering kr 798 000 (912 000) och dörrbyte kr 1 391 001 (1 564 876).

Not 9 Egna lägenheter

Avser bostadsrätt nr 181 som förvärvats av föreningen 1991 för kronor 151 200 samt lägenhet nr 184 som förvärvades 1996 för 50 000.

Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran/Uttagsskatt	37 240	0
Andra kortfristiga fordringar	22 139	0
Avräkning skattekonto	3 610	3 495
	62 989	3 495

Vid preliminärskatteinbetalningen har hänsyn även tagits till uttagsskatten 113 455 kr.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	47 307	43 806
Förutbetald kabel-tv	36 844	37 309
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	4 568	9 733
	88 719	90 848

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	BR ombildad	Yttre rep.	Balanserat	Årets
	insatser	till HR	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	991 800	-48 800	696 000	715 715	560 622
Disposition av föregående års resultat:			300 000	260 622	-560 622
Årets resultat					-67 919
Belopp vid årets utgång	991 800	-48 800	996 000	976 337	-67 919

Not 13 Bostadsrätt ombildad till hyresrätt

Bostadsrätt nr 181 med insats 48 800 har enligt beslut på stämma 1992 ombildats till hyresrätt.

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 4,14% - 2014-10-30	487 516	568 772
Stadshypotek - 4,93% - 2016-03-30	525 000	595 000
Stadshypotek - lånet löst 2013-07-30	0	323 429
Stadshypotek - 4,40% - 2017-01-30	412 500	462 500
Stadshypotek - 4,04% - 2015-01-30	495 000	555 000
Stadshypotek - 3,92% - 2014-01-30	495 000	555 000
Avgår kortfristig del ./.	-312 256	-377 508
	2 102 760	2 682 193

Not 15 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatter	6 205	6 569
Avräkning lagstadgade sociala avg	7 349	7 713
	13 554	14 282

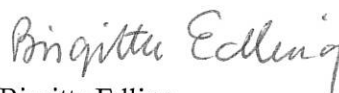
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Ber uppl särsk lönesk pens kos	2 643	0
Uppl räntekostnader externt	12 475	17 583
Förskottsbetalda hyror/avgifter	364 414	323 283
Upplupna VA avgifter	0	123 177
Upplupna uppvärmningskostnader	124 923	144 522
Upplupna elavgifter	110 867	59 039
Upplupna reparationer och underhåll	4 612	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 670
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	626 934	678 274

Hallstavik 2014-



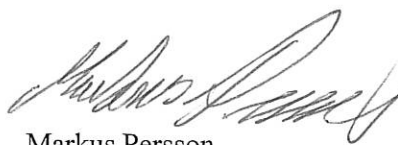
Bo Andersson



Birgitta Edling



Caroline Rådberg



Markus Persson



Carina Oskarsson