

Årsredovisning

för

Brf Violen

714400-1885

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Violen 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 4:95 bebyggdes 1960-61 av Anders Diös AB och är belägen i Norrtälje kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 90 lägenheter.

Dessutom finns 23 garage.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök	
24	st 2 rum och kök	
60	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 5 608 kvm

Styrelse

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

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

Suppleanter	Sixten Söderlund
	Lars-Åke Gardehed

Revisorer

Ordinarie	Karin Hammarberg
Suppleant	Alexandra Lindqvist

Valberedning

Anita Jansson	Sammanställande
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 11 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 102 (100) 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 sköts av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kent Johansson och Conny Olsson samt Helen Weland 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 ianspråkstagande 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 1961.

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 73 200 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

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 65 103 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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.
Genomsnittlig avgift per 14-01-01 uppgår till 515 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	3 316 410	3 345 894	3 313 234	3 335 504	3 305 751
Resultat före reservering	495 207	-139 394	-202 700	296 821	527 426
Reservering yttre reparationsfond	300 000	300 000	300 000	300 000	300 000
Ianspråkstagande yttre rep fond	0	0	0	-1 227 388	0
Saldo yttre reparationsfond	2 704 878	2 404 878	2 104 878	2 104 878	3 032 266
Lån per kvm yta	0	0	0	0	0
Kassalikviditet (%)	621	500	406	380	624
Årsavgift bostäder kronor/kvm	515	515	515	515	515

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	700 514
årets vinst	495 207
	1 195 721

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	300 000
i ny räkning överföres	895 721
	1 195 721

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	3 316 410	3 345 894
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-65 103	-584 146
Driftskostnader	3	-2 135 489	-2 151 366
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-98 728	-92 038
Personalkostnader	5	-412 206	-417 063
Avskrivningar	6	-135 333	-256 346
Resultat före finansiella poster		469 551	-155 064
 Ränteintäkter	7	25 656	15 671
Resultat efter finansiella poster		495 207	-139 394
 Resultat före skatt		495 207	-139 394
 Årets resultat		495 207	-139 394

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	947 572	1 082 905
Mark		470 000	470 000
		1 417 572	1 552 905
Summa anläggningstillgångar		1 417 572	1 552 905
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 422	0
Övriga fordringar	9	189 200	84 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	120 383	117 910
		333 005	202 887
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		911 538	902 927
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 100 788	1 615 193
		3 012 326	2 518 119
Summa omsättningstillgångar		3 345 331	2 721 006
SUMMA TILLGÅNGAR		4 762 903	4 273 911

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

324 000

324 000

Yttre reparationsfond

2 704 878

2 404 878

3 028 878

2 728 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

700 514

1 139 908

Årets resultat

495 207

-139 394

1 195 721

1 000 514

Summa eget kapital

4 224 599

3 729 392

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

156 158

82 240

Övriga skulder

12

12 020

8 852

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

370 126

453 426

Summa kortfristiga skulder

538 304

544 518

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 762 903

4 273 911

Ställda säkerheter

Datapantbrev registrerade hos Lantmäteriverket

6 608 000

6 608 000

Pantbrev i eget förvar

155 500

155 500

6 763 500

6 763 500

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.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	10 år
Fasadrenovering	30 år
Maskiner	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

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.

Skattefordran 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 föreningsstämman 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 lokaler	1 200	1 200
Hysesintäkter garage	65 828	65 828
Hysesintäkter p-platser	77 330	70 670
Hysesintäkter övriga objekt	1 812	1 812
Årsavgifter bostäder	2 889 756	2 889 756
Hysesbortfall ./.	-5 302	-8 832
Debiterade avgifter	275 966	315 260
Ersättningar och intäkter	5 920	8 400
Fakturerade kostnader	3 900	1 800
	3 316 410	3 345 894

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	65 103	176 633
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	407 513
	65 103	584 146

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsel	341 527	354 597
Uppvärmning	726 830	702 978
Vatten	463 305	392 970
Sophämtning	105 980	105 980
Fastighetsförsäkring	89 654	80 595
Kabel-TV	270 829	276 660
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	78 660	109 990
Övriga driftkostnader	58 704	127 596
	2 135 489	2 151 366

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	21 666	8 830
Hyses- och kundförluster	0	7 968
Revisionsarvode	5 400	5 900
Förvaltningsarvode	67 136	65 712
Övriga externa tjänster	4 526	3 628
	98 728	92 038

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	227 461	221 766
Styrelse- och mötesarvoden	82 450	78 700
Sociala avgifter	93 022	92 889
Övriga personalkostnader	9 273	23 708
	412 206	417 063

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad avskriven 2012-12-31	0	121 013
Fasadrenovering år 23/30	135 333	135 333
	135 333	256 346

Not 7 Ränteintäkter

	2013	2012
Ränteintäkter	25 091	15 769
Överskatteränta ej skattepliktig	565	-98
	25 656	15 671

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 453 400	7 453 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 453 400	7 453 400
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 370 495	-6 114 149
Årets avskrivningar enligt plan	-135 333	-256 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 505 828	-6 370 495
Utgående redovisat värde	947 572	1 082 905
Taxeringsvärden byggnader	19 029 000	20 224 000
Taxeringsvärden mark	5 917 000	6 495 000
	24 946 000	26 719 000

Byggnaden är helt avskriven per 2012-12-31.

I utgående bokfört värde ingår fasadrenovering kr 947 572 (1 082 905).

Fjärrvärme bortrensad med kr 100 000 år 2003.

Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	90 905	60 385
Andra kortfristiga fordringar	73 138	0
Avräkning skattekonto	25 157	24 592
	189 200	84 977

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	95 037	89 654
Förutbetald kabel-tv	0	285
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	25 346	27 971
	120 383	117 910

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	324 000	2 404 878	1 139 908	-139 394
Disposition av föregående års resultat:		300 000	-439 394	139 394
Årets resultat				495 207
Belopp vid årets utgång	324 000	2 704 878	700 514	495 207

Not 12 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatter	2 866	4 074
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 504	4 778
Övriga skulder	4 650	0
	12 020	8 852

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 614	1 859
Förskottsbetalda hyror/avg	252 379	222 353
Upplupna VA avgifter	0	99 038
Upplupna uppvärmningskostnader	75 934	86 922
Upplupna elavgifter	34 749	35 554
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 250
Beräknat arvode för revision	5 450	5 450
	370 126	453 426

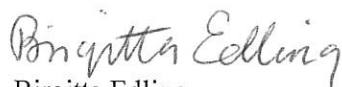
Hallstavik 2014-



Bo Andersson



Markus Persson



Birgitta Edling



Caroline Rådberg



Carina Oskarsson