allabrf.se

ÅRSREDOVISNING 2013

Bostadsrättsföreningen

Margaretaplatsen 4

i Helsingborg

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.
www.hsbhbg.se.

HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

<u>Tjänsterna kan indelas i följande grupper:</u>



Administrativ förvaltning innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 – 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.
www.hsbhbg.se

Områdesförvaltning innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

Fastighetsskötsel har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.



Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.

Projektledning ROT Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.



HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.

Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lätttillgänglig information till de boende i föreningen.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Årsavgifter bostäder	665 076	652 020
Summa årsavgifter	665 076	652 020
Hyror	77 580	77 580
Avgiftsbortfall	-	-1 200
Summa	**742 656**	**728 400**

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
El	24 931	24 673
Uppvärmning	89 845	88 320
Vatten	27 556	23 889
Renhållning	20 958	15 669
Fastighetsservice	42 088	40 607
Försäkring	6 668	6 254
Kommunikation	13 806	13 404
Förvaltning	45 197	44 370
Summa	**271 049**	**257 186**

Not 3 Fastighetsavgift/-skatt

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. Maxbeloppet år 2013 uppgick till 1 210 kr. Fastighetsavgiften för Brf Margaretaplatsen 4 beräknas på maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

Not 4 Löpande underhåll

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Löpande underhåll	21 851	8 070
Löpande underhåll hissar	10 884	11 227
Löpande underhåll tvättstugor	1 297	2 943
Löpande underhåll vatten/avlopp	3 518	-
Löpande underhåll belysning	3 778	-
Summa	**41 328**	**22 240**

Not 5 Ersättning till revisorer

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Revisor	8 988	11 325
Från föregående år	-1 875	-
Summa	**7 113**	**11 325**

Totalgranskning är utförd av BoRevision.
År 2012 reserverades mer i revisionsarvode än vad som fakturerades. Därav skillnaderna mellen åren.

Notera att arvode även ingår som en del av förvaltningskostnaderna i not tre.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Ränteintäkter	1 707	4 381
Summa	**1 707**	**4 381**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Räntekostnader lån	238 335	249 176
Övriga finansiella kostnader	1 250	1 250
Summa	**239 585**	**250 426**

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-12-31	*2012-12-31*
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	13 495 825	13 495 825
- Mark	4 396 225	4 396 225
	17 892 050	17 892 050
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-169 628	-120 583
- Årets avskrivning enligt plan	-51 497	-49 045
	-221 125	-169 628
Planenligt restvärde vid årets slut	**17 670 925**	**17 722 422**
varav byggnader	13 274 700	13 326 197
varav mark	4 396 225	4 396 225

Från och med år 2012 har föreningen en ny avskrivningsplan. Byggnaden är enligt denna plan slutavskriven år 2066.

Om- och tillbyggnader

	2013-12-31	*2012-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början:		
Värmeanläggning	101 250	101 250
	101 250	101 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-31 221	-26 158
- Årets avskrivning enligt plan	-5 063	-5 063
	-36 284	-31 221
Planenligt restvärde vid årets slut	**64 966**	**70 029**

Om- och tillbyggnader utgörs av installation av undercentral.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	8 000 000	5 000 000	**13 000 000**
Hyreshus lokaler	410 000	79 000	**489 000**
Summa	8 410 000	5 079 000	**13 489 000**

Maskiner och inventarier

	2013-12-31	*2012-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	62 635	62 635
- Avyttringar och utrangeringar	-62 635	
	-	62 635
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-40 193	-33 930
- Avyttringar och utrangeringar	40 193	
- Årets avskrivning enligt plan	-	-6 263
	-	-40 193
Planenligt restvärde vid årets slut	**-**	**22 442**

Utrangering har skett under året av tvättutrustningen då denna har bytts ut löpande.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	*2012-12-31*
Försäkringar	-	6 668
Kabel TV	3 529	3 443
Fastighetsservice	8 834	8 625
Summa	**12 363**	**18 736**

Not 10 Kassa och bank

	2013-12-31	*2012-12-31*
Handkassa	1 796	2 394
Handelsbanken	616 398	657 259
Summa	**618 194**	**659 653**

Not 11 Eget kapital

	Insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	10 000 000	-	77 269	435 095	120 453
Disposition enligt stämmobeslut				120 453	-120 453
Ianspråktagande av fond yttre underhåll			-34 794	34 794	
Reservering till fond yttre underhåll			65 000	-65 000	
Årets resultat					60 405
Vid årets slut	**10 000 000**	**-**	**107 475**	**525 342**	**60 405**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
Stadshypotek AB	2,96 %	2013-03-01	2013-03-01	-	4 050 000
Stadshypotek AB	3,53 %	2015-09-01	2015-09-01	3 662 800	3 662 800
Stadshypotek AB	2,23 %	2014-03-03	2014-03-03	870 000	-
Stadshypotek AB	2,84 %	2017-03-01	2017-03-01	3 000 000	-
Summa				**7 532 800**	**7 712 800**

Planmässig amortering sker från och med 2013 med 40 000 kr per år. Extra amortering har skett med ca 140 000 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-12-31	*2012-12-31*
Uttagna fastighetsinteckningar	9 000 000	9 000 000
Varav i eget förvar	-	-
Summa	**9 000 000**	**9 000 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	*2012-12-31*
Arvode revision	8 988	10 525
Räntekostnader lån	18 734	20 073
Förutbetalda avgifter och hyror	57 492	57 525
Summa	**85 214**	**88 123**

Underskrifter

Helsingborg, 2014-03-25 .

Kjell Olsson

Christian Nordström

Martina Mattsson

Yvette Andréasson

Karin Arvidsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-04-04 .

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Margaretaplatsen 4 i Helsingborg, org.nr 769613-7970.

Rapport om årsredovisningen
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Margaretaplatsen 4 i Helsingborg för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Margaretaplatsen 4 i Helsingborg för år 2013.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

PEG

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg 7 / 4 2014

Per-Erik Gillberg
BoRevision AB

allabrf.se

Anteckningar

allabrf.se

Anteckningar

allabrf.se

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelsen är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. Här finns föreningens upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten & avlopp.

Eget kapital kan utgöras av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och HSB i avräkning.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. kontanter, bankmedel och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

allabrf.se

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne

www.hsbhbg.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Margaretaplatsen 4 i Helsingborg, org.nr 769613-7970, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Carolus 20, i vilken man upplåter lägenheter och garage. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress: Margaretaplatsen 4.

Fastigheten ombildades till bostadsrättsförening under våren 2006.
Fastigheten byggdes 1935. Totalrenovering utfördes 1986 inklusive stambyte.

Föreningen har 11 bostadslägenheter med en totalyta om 940 m^2 samt 5 garageplatser och 2 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
2 rum & kök, 3 st
2,5 rum & kök, 3 st
3 rum & kök, 3 st
4 rum & kök, 2 st

Byggnaden har under året varit fullvärdesförsäkrad i Folksam. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under året

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2013-11-12 av styrelsen. Inget väsentligt noterades.

Inga större underhållsåtgärder under 2013 i enlighet med underhållsplanen, som kommer revideras under 2014.

Följande underhåll har utförts sedan ombildningen:

2011: Byte av låscylindrar.
Rengöring och behandling av takpannor och målning plåtbeslag på tak.
2010: Målning av trapphus och soprum samt byte av armatur.
2008: Utvändig målning av fastighetens fönster.
2007: Målning av tvättstuga, gångar och fasad vid garagen.
Komplettering av plåt på fasaden vid garagen.
2006: Byte av tvättstugeutrustning.
Byte av värmeväxlare.
Byte av garageportar.

Årets resultat och ställning

Årets resultat uppgår till 60 405 kr, att jämföra med förra årets resultat på 120 453 kr. Resultat efter disposition till yttre underhåll uppgår till 30 199 kr, vilket kan jämföras med förra årets resultat på 60 953 kr. Främsta skillnaderna mellan åren är att kostnaderna för löpande underhåll är högre samt att utrangering har skett av tvättutrustning från 2006, då denna har bytts ut löpande.

Årets intäkter
Avgiftshöjning har skett med 2 % från 1 januari 2013. Se vidare not 1.

Årets kostnader
Driftskostnaderna är något högre jämfört med föregående år. Se vidare not 2.

Underhållskostnaderna är högre jämfört med föregående år. Det planerade underhållet består främst av målningsarbete och byte av torktumlare.

Avskrivnings- och utrangeringskostnaderna har ökat då utrangering har skett av tvättstugeutrustning från år 2006 som har bytts ut löpande.

Räntekostnaderna har minskat med ca 11 000 kr. Lån har skrivits om under året och något lägre ränta har erhållits. Dessutom har föreningen extra amorterat ca 140 000 kr på sina lån. Se vidare not 12.

Reservering till yttre fond baseras på föreningens underhållsplan. Reserveringen är liksom föregående år 65 000 kr.

Balansställning per 2013-12-31
Likvida medel uppgår till 618 194 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 659 653 kr.

Ekonomisk utveckling

	2013	*2012*	*2011*	*2010*
Nettoomsättning, tkr	743	728	733	727
Årets resultat, tkr	60	120	70	133
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	30	61	136	165
Fond för yttre underhåll, tkr	107	77	18	117
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	708	694	694	694
Driftskostnader, kr/kvm	288	274	266	271
Räntekostnader, kr/kvm	255	266	223	175
Lån, kr/kvm	8 014	8 205	8 205	8 205
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	17 877	-	-

Inga överlåtelser förekommer under året. Föregående år var det 2 överlåtelser (enligt inflyttningsdatum).
För år 2011 förekom en överlåtelse. Då endast en överlåtelse förekom redovisas ej nyckeltalet, överlåtelse i genomsnitt, kr /kvm.
Inga överlåtelser förekom under 2010.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Följande större underhållsåtgärder kommer att ske de kommande 5-10 åren:

- Yttre målning av fönster 2015.
- Byte av tvättutrustning 2017.
- Yttre målning av plåt på tak 2019.
- Målning trapphus 2021.
- Yttre målning av fönster 2022.

Ekonomi

Från 1 januari 2014 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 %.

1986 var det en total ombyggnad av fastigheten. Mycket underhåll är också utfört sedan ombildningen 2006, se sidan 1.

Förutom ovanstående underhåll, se under rubrik underhåll, som troligtvis kan finasieras med egna medel är det endast löpande underhåll framöver enligt styrelsens nuvarande bedömning.

Planmässig amortering kommer ske med 10 000 kr per kvartal. Styrelsen kommer löpande se över om det finns utrymme att ytterligare öka amorteringstakten.

Nytt regelverk 2014

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med år 2014 kommer att upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 och 3). Förändringar kommer troligtvis att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll, vilket kan innebära att framtida resultat och jämförelsetal kommer att avvika från denna årsredovisning.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

Föreningens mål för sin verksamhet är att förvalta och utveckla föreningens gemensamma värden genom att arbeta aktivt:

- med underhåll och förbättring av vår fastighet.
- med för föreningen viktiga frågor som trivsel, trygghet och ekonomisk utveckling.
- med kostnadseffektivisering av utgifter och underhåll.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	525 342,25
Årets resultat	60 404,50
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	585 746,75

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har vid året slut följande sammansättning:

Ledamöter:
Kjell Olsson, ordförande
Christian Nordström, vice ordförande
Yvette Andréasson, sekreterare
Martina Mattsson
Karin Arvidsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Olsson och Yvette Andréasson.

Revisorer

Revisor har varit Per-Erik Gillberg från BoRevision, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Information

Information till medlemmar och boende
Information lämnas till medlemmar/boende vid behov samt sätts upp på anslagstavlan i entrén.

Aktiviteter

Barnen i huset ordnade samkväm och bjöd in alla medlemmar på glögg med tillbehör i december.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-01-01-2013-12-31*	*2012-01-01-2012-12-31*
Nettoomsättning	*1*	742 656	728 400
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	*2,5*	-271 049	-257 186
Löpande underhåll	*4*	-41 328	-22 240
Planerat underhåll		-34 794	-5 500
Fastighetsavgift/-skatt	*3*	-18 200	-16 605
Avskrivningar		-79 002	-60 371
		-444 373	-361 902
Rörelseresultat		**298 283**	**366 498**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	1 707	4 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-239 585	-250 426
Resultat före skatt		**60 405**	**120 453**
Årets resultat		**60 405**	**120 453**

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	60 405	120 453
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	34 794	5 500
Reservering till Fond för yttre underhåll	-65 000	-65 000
Resultat efter disposition av underhåll	**30 199**	**60 953**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på underhållsplan.

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*8*		
Byggnader och mark		17 670 925	17 722 422
Om- och tillbyggnader		64 966	70 029
Inventarier, verktyg och installationer		-	22 442
		17 735 891	17 814 893
Summa anläggningstillgångar		**17 735 891**	**17 814 893**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 662	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*9*	12 363	18 736
		29 025	18 738
Kassa och bank	*10*	618 194	659 653
Summa omsättningstillgångar		**647 219**	**678 391**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 383 110**	**18 493 284**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*11*		
Bundet eget kapital			
Insatser		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		107 475	77 269
		10 107 475	10 077 269
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		525 342	435 095
Årets resultat		60 405	120 453
		585 747	555 548
Summa eget kapital		**10 693 222**	**10 632 817**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*12*	7 532 800	7 712 800
		7 532 800	7 712 800
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 609	42 939
Skatteskulder		21 265	16 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	85 214	88 123
		157 088	147 667
Summa skulder		**7 689 888**	**7 860 467**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 383 110**	**18 493 284**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	*2012-12-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar, se not 12	9 000 000	9 000 000
Summa	**9 000 000**	**9 000 000**

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*Antal år*
- Byggnader	Progressiv	60
- Ombyggnader (installation av undercentral)	Rak	20

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 22 %. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos skatteverket till 64 362 kr.