allabrf.se

Årsredovisning 2013

för

Brf Mjölnaren

VISMA®



allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Mjölnaren

716401-4131

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mjölnaren, 716401-4131 får härmed avge årsredovisning för 2013. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens byggnader

Fastigheten är byggd 1920, fastighetsbeteckning Kungsängen 19:6 och 1:27, i Uppsala kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 18 st bostäder med en total yta på 1 405,8 kvm samt en lokal om 120 kvm. Under 2007 bildades 4 nya lägenheter. Dessa ligger i anslutning till 4 befintliga lägenheter och är enligt avtalen hopkopplade med dessa. Ytorna i de fyra nya lägenheterna består av entré/hall och trapphus. Enligt avtalen slås den befintliga och tillhörande nybildade lägenheten samman vid kommande överlåtelse, vilket hitintills skett för en av lägenheterna (2008). Under 2007 gjordes en ommätning av ytorna.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
2 st	2 rum och kök + tillhörande lägenhet
3 st	3 rum och kök
1 st	3 rum och kök + tillhörande lägenhet
2 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med förenings stadgar, med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhafts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-11-14.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-21 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mats Jönsson	Ledamot	Ordförande
Lucas Gauffin	Ledamot	
Alejandro Pallas	Ledamot	
Mats Svensson	Ledamot	
Carola Jansson	Suppleant	
Liselotte Thorell	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter samt två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor
José Vargas

Valberedning
Disa Swahn
Fabien Marmet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fasadmålning utförts av fastigheten Kungsängsgatan 55 (Gråbo).

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1210 kr/lgh eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

Budget för nästa år
Ingen höjning är planerad för 2014. Budgeten visar på ett resultat på 59 700 kronor.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	*2012-12-31*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
Nettoomsättning, tkr	1 009	953	917	913
Årets resultat, tkr	105	-343	17	-191
Underhållsfond, tkr	99	280	265	400
Årsavgift per kvm bostadsyta	666,4	628,6	610,3	610,0
Lån per kvm bostadsyta	3 243,1	3 231,3	2 956,7	3 041,0
Genomsnittlig skuldränta, %	3,2	3,9	4,3	4,5
Taxeringsvärde, tkr	17 371	14 552	14 552	14 552

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
årets resultat	104 765
Totalt	104 765
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
reserveras till underhållsfond	100 000
i ny räkning överförs	4 765
Totalt	104 765

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-01-01-2013-12-31*	*2012-01-01-2012-12-31*
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	*1*	1 008 507	953 266
S:a Nettoomsättning		1 008 507	953 266
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	*2*	-455 553	-865 955
Fastighetsavgift		-23 630	-26 270
Övriga externa kostnader		-37 607	-31 953
Personalkostnader	*3*	-4 995	-999
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-521 785	-925 177
Avskrivningar	*4,5*	-234 580	-205 931
Rörelseresultat		252 142	-177 842
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		218	2 215
Räntekostnader		-147 595	-167 533
Resultat efter finansiella poster		104 765	-343 160
Resultat före skatt		104 765	-343 160
Årets resultat		104 765	-343 160

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	6 706 101	6 654 195
Inventarier	*5*	-	-
		6 706 101	6 654 195
Summa anläggningstillgångar		6 706 101	6 654 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 550	9 291
Skattefordringar		209	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 383	1 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	67 529	75 536
		74 671	86 203
Kassa och bank		482 141	367 777
Summa omsättningstillgångar		556 812	453 980
SUMMA TILLGÅNGAR		7 262 913	7 108 175

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2013-12-31*	*2012-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*7*		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		1 605 217	1 605 217
Upplåtelseavgift		684 348	684 348
Underhållsfond		99 277	279 565
		2 388 842	2 569 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-	162 872
Årets resultat		104 765	-343 160
		104 765	-180 288
Summa eget kapital		2 493 607	2 388 842
Långfristiga skulder	*8*		
Skulder till kreditinstitut		4 456 308	4 441 280
		4 456 308	4 441 280
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		103 456	101 936
Leverantörsskulder		103 238	43 932
Skatteskulder		-	2 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	106 304	129 673
		312 998	278 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 262 913	7 108 175

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	5 858 000	5 858 000

Ansvarsförbindelser

	Inga	*Inga*

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*% per år*
Byggnader	0,6
Stamrenovering	2,7
Fastighetsförbättringar	5
Dränering	2,5
Fasadmålning	10

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Hyror	48 000	45 900
Årsavgifter	936 960	883 791
Kabel-Tv	22 680	22 680
Kravavgift	870	900
Övriga intäkter	-3	-5
Summa	**1 008 507**	**953 266**

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Snöröjning	-	6 863
Övriga fastighetskostnader	5 858	18 382
Reparationer	23 142	9 704
Reparation byggnad	-	414 400
El	38 942	37 994
Fjärrvärme	220 350	214 484
Vatten	54 367	54 458
Sophämtning	24 896	25 666
Fastighetsförsäkring	63 165	59 892
Kabel-Tv	24 833	24 112
Summa	**455 553**	**865 955**

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01-2013-12-31	*2012-01-01-2012-12-31*
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	3 996	999
Revisorsarvode	999	-
Totala löner och ersättningar	4 995	999
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-	-
Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	**4 995**	**999**

LT KS

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	*2012-12-31*
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 495 725	1 495 725
Utgående anskaffningsvärde	1 495 725	1 495 725
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-161 698	-152 724
Årets avskrivning på byggnad	-8 974	-8 974
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-170 672	-161 698
Utgående redovisat värde på byggnad	**1 325 053**	**1 334 027**
Stamrenovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	6 424 572	6 424 572
Utgående anskaffningsvärde	6 424 572	6 424 572
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 022 412	-1 844 068
Årets avskrivningar	-178 344	-178 344
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 200 756	-2 022 412
Utgående redovisat värde för renovering	**4 223 816**	**4 402 160**
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	136 440	136 440
Utgående anskaffningsvärde	136 440	136 440
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-40 866	-34 044
Årets avskrivningar	-6 822	-6 822
Utgående avskrivningar enligt plan	-47 688	-40 866
Utgående redovisat värde för renovering	**88 752**	**95 574**
Dränering 2012		
Anskaffningsvärde		
Årets inköp	471 625	471 625
Utgående anskaffningsvärde	471 625	471 625
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 791	
Årets avskrivningar	-11 791	-11 791
Utgående avskrivningar enligt plan	-23 582	-11 791
Utgående redovisat värde för renovering	**448 043**	**459 834**

Fasadmålning 2013

Anskaffningsvärde	
Ingående anskaffningsvärde	
Årets inköp	286 486
Utgående anskaffningsvärde	286 486
Avskrivningar enligt plan	
Årets avskrivningar	-28 649
Utgående avskrivningar enligt plan	-28 649
Utgående redovisat värde för renovering	**257 837**

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	362 600	362 600
Utgående anskaffningsvärde	362 600	362 600
Utgående redovisat värde för mark	**362 600**	**362 600**

Taxeringsvärde	*2013-12-31*	*2012-12-31*
Taxeringsvärde byggnad:	10 764 000	9 638 000
Taxeringsvärde mark:	6 607 000	4 914 000
	17 371 000	14 552 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	*2012-12-31*
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	140 740	140 740
Utgående anskaffningsvärde	140 740	140 740
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-140 740	-140 740
Utgående avskrivningar enligt plan	-140 740	-140 740
Utgående redovisat värde	**-**	**-**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	*2012-12-31*
Förutbetalda försäkringspremier	62 810	63 165
Com Hem	4 719	6 208
Uppsala Vatten	-	6 163
	67 529	**75 536**

Not 7 Eget kapital

	Insats-kapital	*Upp-lavgift*	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Årets förändringar av eget kapital					
Belopp vid årets ingång	1 605 217	684 348	279 565	162 872	-343 160
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			4 487		
Ianspråktagande av underhållsfond			-184 775		
Balanseras i ny räkning				-162 872	343 160
Årets resultat					104 765
Belopp vid årets utgång	**1 605 217**	**684 348**	**99 277**	**-**	**104 765**

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	*Räntan är bunden tom*	*Amorteringar år 14 enl låneavtal*	*Lånebelopp 2013-12-31*
Långivare				
Nordea	2,38	2018-12-23	35 456	1 772 764
Nordea	3,75	2015-07-15	28 000	1 127 000
Nordea	3,40	2014-08-20	40 000	1 660 000
Totalt			**103 456**	**4 559 764**
Kortfristig del nästa års amortering				-103 456
				4 456 308

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	*2012-12-31*
Förutbetalda hyresinkomster	50 925	57 798
Ränta	17 645	23 330
Styrelsearvoden	3 996	2 997
Revisionsarvoden	999	999
Fjärrvärme	29 440	38 762
El	3 300	3 424
Snöröjning	-	2 363
	106 305	**129 673**

Underskrifter

Uppsala 2014- 04 - 28

Mats Jönsson

Liselotte Thorell

Alejandro Pallas

Mats Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014- 04 - 29

José Vargas
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Undertecknade av Brf. Mjölnaren utsedd revisor konstaterar följande:

Jag har granskat föreningens räkenskap och gått igenom protokollen och andra handlingar som lämmar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaper är förda med ordning och noggrannhet. Inkomster och utgifter för året samt föreningens ställning vid verksamhetsårets slut framgår av bifogade utdrag ur räkenskaperna.

Då under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning.

Jag utsedd revisor rekommenderar:

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under verksamhetsåret 2013

Uppsala 2014-04-28

José Vargas