allabrf.se



Årsredovisning

BRF Rådmannen

Perioden 2013-01-01 – 2013-12-31

Brf Rådmannen
717000-0363

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Rådmannen i Enköping avger härmed förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2012

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-22 bestått av:

Lars Strandberg, ordförande
Christina Möller, sekreterare
Tomas Polanski
Margareta Björklund

Suppleanter
Håkan Axnér
Anne Sandstedt
Hans Gustavsson

Revisorer
Inez Vollertsen
Jan Sjöman, Sjömans Revisionsbyrå
Harriet Danielsson, suppleant

Valberedning
Harriet Danielsson
Ola Häggberg

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Centrum 25:14, Enköpings kommun.

Föreningens fastigheter innefattar 47 lägenheter och 1 lokal upplåtna med bostadsrätt samt 5 lokaler som uthyres. Dessutom finns 59 garageplatser varav 23 uthyres externt.

Bostadsyta: 3 144 kvm
Lokalyta: 2 254 kvm

Fastigheten har ett taxeringsvärde 30 542 000 kr varav bostäder 27 000 000 kr och lokaler 3 542 000 kr.

Fastigheten är försäkrad till fulla värdet i Länsförsäkringar.

allabrf.se

Lägenhetsöverlåtelser

Sedan föregående stämma har 5 överlåtelser ägt rum.
Nya bostadsrättsinnehavare är:

Lgh 101	Johanna Andersson
Lgh 110	Kerstin Thor
Lgh 112	Johan Wahlberg
Lgh 226	Johannes Skagerlind
Lgh 310	Kristian Rustic

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Ekonomiska förvaltningen har utförts av Göran Karlin.
Fastighetsskötseln har under året övertagits av Riksbyggen.
Städning har utförts av Stabia.

Lokaler

Under året har kontraktet med Enköpings Kommun, Vård & omsorg förlängts 5 år.
Då Vård & omsorg har omdisponerat verksamheterna till andra lokaler och risken för uppsägning av vårt kontrakt förelåg förlängdes kontraktet med oförändrad hyra.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010
Intäkter	2 232 405	2 217 257	2 076 470	2 094 757
Resultat	93 006	65 967	-67 340	65 714
Balansomslutning	17 675 558	17 571 711	17 532 465	14 002 954

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår föreningsstämman att årets överskott på 93 006 kr överförs till balanserat resultat.

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

Enköping den 5 maj 2014

Christina Möller

Lars Strandberg

Margareta Björklund

Tomas Polanski

allabrf.se

Brf Rådmannen
717000-0363

RESULTATRÄKNING

	NOT	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 232 405	2 217 257
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-129 227	-120 652
Driftskostnader	3	-1 263 654	-1 303 254
Förvaltnings- och administrationskostnader	4	-80 092	-92 119
Avskrivningar	5	-11 594	-4 716
Resultat före finansiella poster		**747 838**	**696 516**
Ränteintäkter		2	1 358
Räntekostnader	6	-432 717	-444 275
Resultat efter finansiella poster		**315 123**	**253 599**
Fastighetsskatt			34 190
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre reparationsfonden		-222 117	-221 822
Resultat före skatt		**93 006**	**65 967**
Skatt		0	0
Årets resultat		**93 006**	**65 967**

allabrf.se

BRF Rådmannen
717000-0363

NOTER

	2013-12-31	2012-12-31
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 517 372	1 515 810
Lokalavgifter	561 220	552 917
Hyresintäkter garage	153 813	148 530
	2 232 405	**2 217 257**
2 Underhållskostander		
Löpande yttre underhåll	10 316	4 948
Löpande inre underhåll	117 165	104 020
Underhåll tvättstugan	758	10 634
Trädgårdsunderhåll	988	1 050
	129 227	**120 652**
3 Driftskostnader		
Fjärrvärme	562 706	542 117
El	138 873	146 471
Vatten	107 907	115 977
Sophämtning	50 705	49 899
Städning	52 890	51 720
Fastighetsskötsel	115 064	135 014
Kabel-TV	6 762	0
Fastighetsförsäkring	46 547	44 965
Fastighetsskatt	100 358	98 544
Övriga driftskostnader	81 842	118 547
	1 263 654	**1 303 254**
4 Förvaltings- och administationskostnader		
Administrations- och kontorskostnader	12 911	16 722
Arbetsgivaravgifter	8 781	10 997
Förvaltningsarvoden	58 400	64 400
	80 092	**92 119**
5 Avskrivningar		
Inventarier, 15 % på anskaffningsvärde	11 594	4 716
	11 594	**4 716**
6 Räntekostnader		
Räntor lån	-432 717	-444 275
Avgår räntebidrag	0	0
	-432 717	**-444 275**
7 Byggnader		
Fastiigheten, anskaffningsvärde	16773646	16773646
Nyanskaffning	139625	
	16913271	**16913271**

allabrf.se

	2013-12-31	2012-12-31
8 Kassa och bank		
Företagskonto Nordea	338 237	532 857
Nordea Fondkonto Stratega 10	261 730	261 730
	599 967	**794 587**
Marknadsvärde		
2281,88 andelar i Nordea Stratega 10	299 798	293 263
9 Inre reparationsfonden		
Ingående balans	29 099	29 099
Avsättning enligt stadgar	0	0
Uttag reparationsfonden	0	0
	29 099	**29 099**
10 Yttre reparationsfonden		
Ingående balans	144 603	126 603
Avsättning enligt stadgar	18 000	18 000
	162 603	144 603

11 Fastighetslån

	Skuld	Ränta	Ränteändring
Nordea Hypotek	4 175 000	3,85%	2015-06-17
Nordea Hypotek	3 291 399	4,40%	2014-04-16
Nordea Hypotek	4 047 272	2,92%	Rörligt
	11 513 671		

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar	11 939 000	11 939 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	153 143	137 976
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 781	10 997
Upplupna räntekostnader	30 719	27 164
Upplupen fjärrvärme	109 121	111 506
Upplupna elavgifter	16 296	16 017
Upplupna fastighetsskötsel	0	11 080
Upplupna övriga kostnader	0	0
Upplupen städning	4 440	4 310
Upplupen inre underhåll	0	11 589
Upplupen yttre underhåll	0	3 692
	322 500	**334 331**

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årstämman i brf Rådmannen, org nr 717000-0363

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf Rådmannen för år 2013.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Den upprättade årsredovisningen anser vi ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god redovisningssed i Sverige varför vi tillstyrker

att balans- och resultaträkningen fastställes.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar varför vi tillstyrker

att styrelsens medlemmar beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping 2014-05-08

Inez Vollertsen
Revisor

Jan Sjöman
Revisor

allabrf.se

Brf Rådmannen
Budget för verksamhetssåret 2014

1. Föreningens intäkter	**Utfall 2013**	**Budget 2014**
Årsavgifter	1 517 372	1 517 000
Lokalavgifter	561 220	570 000
Hyresintäkter garage	153 813	150 000
Summa intäkter	**2 232 405**	**2 237 000**
2. Underhållskostnader		
Löpande yttre underhåll	10 316	10 000
Löpande inre underhåll	117 165	100 000
Löpande tvättstugan	758	3 000
Underhåll trädgården	988	5 000
Summa underhållskostnader	**129 227**	**118 000**
3. Driftskostnader		
Fjärrvärme	562 706	550 000
El	138 873	140 000
Vatten	107 907	110 000
Renhållning	50 705	55 000
Städning och fastighetsskötsel	167 954	162 000
Fastighetsförsäkring	46 547	48 000
Fastighetsskatt	100 358	110 000
Avskrivningar	11 594	12 000
Kabel-TV	6 762	81 000
Övriga driftskostnader	81 842	100 000
Summa driftskostnader	**1 275 248**	**1 368 000**
4. Förvaltnings- och adm.kostnader		
Administrations- och kontorskostnade	12 911	15 000
Arbetsgivaravgifter	8 781	9 000
Förvaltningsarvoden	26 400	26 400
Styrelsearvoden	32 000	32 000
Summa förv- o adm.kostnader	**80 092**	**82 400**
5. Räntekostnader		
Räntor lån	432 717	350 000
Avgår räntebidrag	0	0
Reavinst försäljning Likviditetsinvest	0	0
Räntenetto	**432 717**	**350 000**
Resultat	**315 121**	**318 600**
6. Amorteringar lån	**222 117**	**225 000**
Resultat	**93 004**	**93 600**