

Årsredovisning 2013

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Läroboken får härmed avge årsredovisning för 2013, föreningens 25:e verksamhetsår.

Styrelse:

Ordinarie ledamöter

Claes Wæring
Leif Björling
Olle Roos
Jan Hallgren

Ordförande

Suppleanter

Annelie Thoregren
Maj Hällqvist (avflyttad)

Valberedning

Allan Salmén
Lennart Ruud
Inga Björling

Sammankallande

Ordinarie revisor

Bo Janryd

Civilekonom

Suppleant

Nils-Erik Tornqvist

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-19. Styrelsen har haft fyra protokollförda sammanträden. Under året har sju lägenhetsöverlåtelser skett. Antalet medlemmar var den 31/12-2013 45st.

Fastigheten övrigt.

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad hos if. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 32 724 000 kr varav markvärdet till 8 780 000 kr och byggnadsvärdet är 23 944 000 kr

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Mälarkompaniet AB och av styrelsen. Del av den tekniska förvaltningen har inköpts av Reflex fastighetsförvaltning AB numera JRF Fastighetsförvaltning AB. Övrig förvaltning har utförts internt av medlemmar, styrelse.

Caes

[Handwritten mark]

Personal

Föreningen har ej haft någon fast anställd. Årets arvoden för styrelsearbeten har utgått med 4.425 kronor.

Ekonomi

Avgifterna till föreningen har under 2013 varit desamma som under de senaste 11 åren. Årets resultat uppvisar ett överskott på 234.750:- (125.322:- föregående års resultat) Vilket är något över budget.

Avskrivning på fastighetens byggnader har gjorts med 370.000 kronor motsvarande ca. 1% av byggnadens värde år 2001 året innan beslut togs om avskrivning enligt plan. Detta ligger inom ramen för de rekommendationer som gäller för avskrivningstakten på denna typ av byggnader. I övrigt hänvisas till balans o resultaträkning samt finansieringsanalysen.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott på 234.750:- balanseras i ny räkning.


Vår målsättning

Bo bra till rimlig kostnad.

Allmän information.

Beslut om att göra en ny insats uppgående till lägenheternas andelstal multiplicerat med 10 000 000:- beslutades enhälligt på årsstämman 2013-05-19 för att den 30/4-2014 användas till att amortera då förfallet föreningslån.

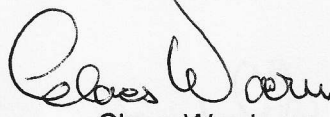
Uppgraderingen av värme o ventilation fortgår enligt plan.

<u>Ställda panter</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	36.698.000:-	36.698.000:-
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga 

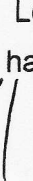
Avskrivningar på byggnaden motsvarar ca. 1 % av bokfört byggnadsvärde år 2001 då beslut togs om avskrivning enligt plan.

Not 1 Byggnad	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningskostnad	39.249.707:-	39.249.707:-
Till o ombyggnad 02	959.750:-	959.750:-
Akkumulerade avskrivningar	<u>-11.676.282:-</u>	<u>-11.306.282:-</u>
Bokfört värde	28.533.175:-	28.903.175:-

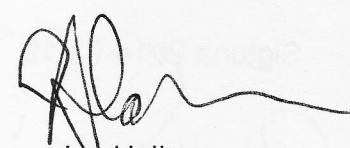
Sigtuna 2013-03-19


Claes Wæring

Leif är fn. bortrest men
har muntligt undertecknat.


Leif Björling


Olle Roos


Jan Hallgen

Revisorspåteckning

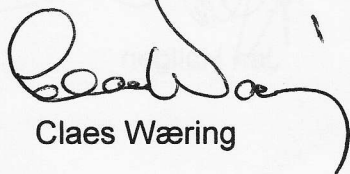
Min revisionsberättelse har avgivits 2014-03-31

Bo Janryd

Avskrivningar på byggnaden motsvarar ca. 1 % av bokfört byggnadsvärde år 2001 då beslut togs om avskrivning enligt plan.

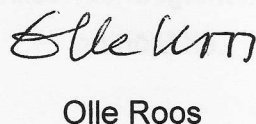
Not 1 Byggnad	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningskostnad	39.249.707:-	39.249.707:-
Till o ombyggnad 02	959.750:-	959.750:-
Akkumulerade avskrivningar	<u>-11.676.282:-</u>	<u>-11.306.282:-</u> -
Bokfört värde	28.533.175:-	28.903.175:-

Sigtuna 2014-03-19



Claes Wæring

Leif Björling



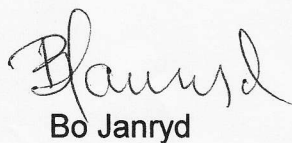
Olle Roos



Jan Hallgen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-03-31



Bo Janryd

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen **Läroboken Sigtuna**
Org.nr. 716421-0754

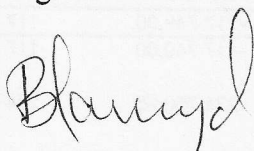
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i *Bostadsrättsföreningen Läroboken* för år 2013. Det är styrelsen, som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar, som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sigtuna den 31 mars 2014



Bo Janryd
Civilekonom DHS

Resultatrapport Bokslut

Brf Läroboken, 716421-0754 (lär)

Period: 1301-1312

Senast reg verifikat: A:76, LA:678, Avsl:1

Utskriven: 140418 11:56 av bj

Konto	Benämning	Föregående år	Avvik	Resultat	Akkumulerat
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning					
3011	Hyra bostäder	2 413,8	0%	2 414 427,00	2 414 427,00
3014	Hyra garage/p-platser	31,9	-2%	31 130,00	31 130,00
3016	Övriga intäkter	1,3	585%	8 595,00	8 595,00
3017	Lgh 1202	14,2	-26%	10 550,00	10 550,00
3740	Öresutjämning	0,0	-31%	0,24	0,24
Summa nettoomsättning		2 461,1	0%	2 464 702,24	2 464 702,24
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		2 461,1	0%	2 464 702,24	2 464 702,24
RÖRELSENS KOSTNADER					
BRUTTOVINST					
BRUTTOVINST		2 461,1	0%	2 464 702,24	2 464 702,24
Övriga externa kostnader					
5100	Fastighetsskötsel, extern	-67,0	-12%	-58 914,00	-58 914,00
5120	El	-48,5	1%	-49 224,38	-49 224,38
5130	Värme	-295,9	-2%	-288 550,00	-288 550,00
5140	Vatten och avlopp	-45,0	41%	-63 237,00	-63 237,00
5162	Renhållning, sopor	-34,4	-2%	-33 674,00	-33 674,00
5170	Rep/underhåll av fastighet	-44,4	-36%	-28 355,70	-28 355,70
5171	Underhåll mark	-16,5	-16%	-13 800,96	-13 800,96
5191	Fastighetsskatt	-47,7	4%	-49 890,00	-49 890,00
5192	Fastighetsförsäkringspremier	-26,2	9%	-28 536,00	-28 536,00
5193	Hissar	-38,6	4%	-40 296,30	-40 296,30
6215	Kabel-TV	-45,2	3%	-46 537,00	-46 537,00
6400	Förvaltningskostnader	-34,3	67%	-57 189,95	-57 189,95
6410	Styrelsearvoden	-4,3	4%	-4 425,00	-4 425,00
6420	Revisionsarvoden	-4,0	0%	-4 000,00	-4 000,00
6480	Ekonomisk förvaltning, extern	-15,0	-100%	0,00	0,00
6490	Övriga förvaltningskostnader	-0,1	-100%	0,00	0,00
6500	Kostnad lgh 1202	-1,4	-5%	-1 375,00	-1 375,00
6570	Bankkostnader	-1,0	20%	-1 177,00	-1 177,00
Summa övriga externa kostnader		-769,6	0%	-769 182,29	-769 182,29
Personalkostnader					
7510	Lagstadgade sociala avgifter	-6,7	30%	-8 638,00	-8 638,00
Summa personalkostnader		-6,7	30%	-8 638,00	-8 638,00
Avskrivningar/nedskrivningar					
7820	Avskrivn byggnader och markanl	-370,0	0%	-370 000,00	-370 000,00
Summa avskrivningar/nedskrivningar		-370,0	0%	-370 000,00	-370 000,00
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 146,2	0%	-1 147 820,29	-1 147 820,29
RÖRELSERESULTAT		1 314,9	0%	1 316 881,95	1 316 881,95
Resultat från finansiella investeringar					
8311	Ränteintäkter	37,4	-57%	16 143,00	16 143,00
8323	Räna skattekonto, ej skpl	0,0	267%	11,00	11,00
8411	Ränta Handelsbanken	-1 109,3	-12%	-980 536,00	-980 536,00
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 071,8	-10%	-964 382,00	-964 382,00
RES EFTER FINANSIELLA POSTER		243,1	45%	352 499,95	352 499,95
Bokslutsdispositioner					
8874	Avsättning yttre underhåll	-117,7	0%	-117 749,00	-117 749,00
Summa bokslutsdispositioner		-117,7	0%	-117 749,00	-117 749,00
ÅRETS RESULTAT		125,3	87%	234 750,95	234 750,95

Balansrapport Bokslut

Brf Läroboken, 716421-0754 (lär)

Period: 1301-1312

Senast reg verifikat: A:76, LA:678, Avsl:1

Utskriven: 140418 11:57 av bj

Konto	Benämning	Ingående balans 130101	Förändring 1301-1312	Utgående balans 131231
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	40 209 457,00	0,00	40 209 457,00
1118	Nedskrivning	-4 500 042,00	0,00	-4 500 042,00
1119	Ack avskr på byggnader	-6 806 240,00	-370 000,00	-7 176 240,00
1130	Mark	2 066 000,00	0,00	2 066 000,00
Summa materiella anläggningstillgångar		30 969 175,00	-370 000,00	30 599 175,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 969 175,00	-370 000,00	30 599 175,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
1630	Avräkn skatter och avgifter	415,00	11,00	426,00
1790	Övr förutbet kostn/upplup int	753 160,00	439,00	753 599,00
Summa kortfristiga fordringar		753 575,00	450,00	754 025,00
Kassa och bank				
1920	Plusgirokonto	172 871,61	150 259,95	323 131,56
1931	Specialinlåningskonto	4 174 385,09	-1 898 849,00	2 275 536,09
Summa kassa och bank		4 347 256,70	-1 748 589,05	2 598 667,65
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 100 831,70	-1 748 139,05	3 352 692,65
SUMMA TILLGÅNGAR		36 070 006,70	-2 118 139,05	33 951 867,65
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
2083	Inbetalda insatser	-9 471 101,00	0,00	-9 471 101,00
2098	Vinst/förlust föregående år	-667 321,40	-125 322,30	-792 643,70
2099	Årets resultat	-125 322,30	-109 428,65	-234 750,95
SUMMA EGET KAPITAL		-10 263 744,70	-234 750,95	-10 498 495,65
Avsättningar				
2281	Avsättning fastighetsunderhåll	-1 411 704,00	-107 549,00	-1 519 253,00
Summa avsättningar		-1 411 704,00	-107 549,00	-1 519 253,00
Långfristiga skulder				
2350	Lån Handelsbanken, 760606	-13 150 000,00	2 440 000,00	-10 710 000,00
2351	Lån Handelsbanken, 542911	-10 000 000,00	0,00	-10 000 000,00
Summa långfristiga skulder		-23 150 000,00	2 440 000,00	-20 710 000,00
Kortfristiga skulder				
2440	Leverantörsskulder	-995 155,00	94 501,00	-900 654,00
2510	Skatteskulder	1 331,00	0,00	1 331,00
2710	Personalskatt	-17 437,00	-3 885,00	-21 322,00
2730	Upplupna arbetsgivaravgifter	-6 659,00	-1 979,00	-8 638,00
2910	Upplupna löner	-48 938,00	-2 240,00	-51 178,00
2990	Övr uppl kostn/förutbet int	-177 700,00	-65 958,00	-243 658,00
Summa kortfristiga skulder		-1 244 558,00	20 439,00	-1 224 119,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-36 070 006,70	2 118 139,05	-33 951 867,65

Brf Läroboken

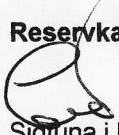
Finansieringsanalys

2013-03-30

	Budget-10	utfall-10	Budget -11	utfall-11	Budget -12	utfall12	Budget-13	utfall-13	Budget-14
Intäkter									45% sänkning fr.o.m maj
Årsavgifter	2445,4	2445,4	2445,4	2445,4	2445,4	2445,4	2445,4	2445,4	1711,8
Finansiella intäkter	12,0	6,6	12,0	51,0	12,0	37,4	10,0	16,1	0,0
Skatte justering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	2,0	8,4	2,0	4,9	2,0	1,3	2,0	8,6	2,0
Lgh.1202	10,0	16,4	10,0	11,0	10,0	14,2	10,0	10,6	10,0
S:a intäkter	2469,4	2476,8	2469,4	2512,3	2469,4	2498,3	2467,4	2480,7	1723,8
Kostnader									
just av fastighetsskatt									
Fastighetsskatt	45,1	46,5	48,5	46,9	51,5	47,7	50,0	49,9	60,0
Avskrivning på byggnad	370,0	370,0	370,0	370,0	370,0	370,0	370,0	370,0	0,0
Räntor	1258,0	1248,0	1229,0	1228,8	1210,0	1109,3	980	980,5	538
Drift									
Fjärrvärme	190,0	250,6	240,0	258,9	260,0	295,9	295,0	288,5	310,0
El	105,0	108,6	100,0	57,7	70,0	48,5	55,0	49,2	60,0
Vatten	52,0	43,1	45,0	43,4	45,0	45,0	48,0	63,2	55,0
Sopor	32,0	35,1	35,1	33,6	35,1	34,4	35,1	33,7	35,1
Ekonomi.förv.	30,0	26,3	30,0	30,3	30,0	36,5	40,0	58,4	40,0
Teknisk.förv.	70,0	69,5	70,0	70,1	70,0	76,5	80,0	59,0	80,0
Arvode.styrelse	3,0	3,9	3,0	2,7	3,0	4,5	5,0	4,4	5,0
Arvode revisorer	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Soc.avgifter	12,0	2,1	12,0	5,4	12,0	6,7	7,0	8,6	12,0
Kabel TV	45,0	42,1	44,0	44,4	44,0	45,2	48,0	46,5	48,0
Försäkring	26,0	22,0	22,4	22,4	25,0	26,2	29,0	28,5	25,0
Löpande u.håll	90,0	85,1	80,0	84,6	80,0	91,5	93,0	74,3	95,0
Oförutsett.	10,0	0,0	10,0	6,1	10,0	5,1	10,0	0,0	10,0
Arvode trädgård intern	7,0	6,9	7,0	6,0	7,0	7,0	7,0	8,2	7,0
Lgh. 1202	2,6	1,0	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	1,5
Summa drift.	678,6	700,3	704,0	671,1	696,6	728,5	757,6	727,9	787,6
Fonder									
Yttre rep.fond	117,7	117,7	117,7	117,7	117,7	117,7	117,7	117,7	117,7
Inre rep.fond	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dispositionsfond	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
S:a kostnader	2469,4	2482,5	2469,2	2434,5	2445,8	2373,2	2275,3	2246,0	1503,3
Amortering	370,0	370,0	370,0	370,0	370,0	370,0	370,0	370,0	0,0
Kassaresultat C.Waering	0,0	-5,7	0,2	77,8	23,6	125,1	192,1	234,7	220,5

5års-underhållsplan Brf Läroboken 2014-2019

Åtgärd	Beräknad kostnad	Tidsplan	Tagen kostnad
Avloppsspolning	-35000	2014	
OVK	-50000	2014	
Utbyte av tryckstegringspumpar	-40000	2014	
Uppgradering av UC för värme, ventilation	-1000000	2014	
Vattenavrinning underhåll	-100000	2015	
Dränering o underhåll av grund o suterängvån.	-350000	2017-2019	
Fasad underhåll/målning	-500000	2017-2019	
Summa kostnader	-2075000		
Idag finns fonderat	1529400	2013-12-31	
Budgeterad avsättning	588500	2014/2019	
Reservkapital för oförutsett	42900		


Sigtuna i December 2013