

## **ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen för Bostadsrättsförening Munken i Arboga får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-22 i lokal på Munkgatan 17. På stämman deltog 11 medlemmar.

### **Verksamheten**

Fastigheterna Munken 2 och Munken 5 i Arboga byggdes år 1955. Renovering av stammar och badrum slutfördes under år 2003. Fönsterbyten har skett under år 2007.

På fastigheterna finns fem bostadshus med tillsammans fem trapphus med adresserna Munkgatan 15-23, Arboga.

Föreningens 83 bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st	1 roks	18-19,4 m <sup>2</sup>
2 st	1 rok	41,8 m <sup>2</sup>
54 st	2 rok	53-61,2 m <sup>2</sup>
24 st	3 rok	69-78,4 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 4 849 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns en lokal och 21 garage.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2013-03-20.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalen. Lokalvården sköts i egen regi av vicevärden.

### **Resultat och ställning**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning tkr	3 296	3 250	3 150	3 094	3 007	2 962
Rörelseresultat tkr	1 108	353	732	-310	740	929
Årets resultat tkr	1 010	227	604	-396	606	662
Balansomslutning tkr	10 217	9 439	9 249	8 984	9 678	9 157
Avgifts- och hyresbortfall %	1,3	1,3 %	1,4 %	1,5 %	1,6 %	1,3 %

## **Väsentliga händelser under året**

### ***Årets underhåll***

Förutom löpande underhåll så har det under året lagt asfalt vid Munkgatan 19 samt buskar vid grillplatsen vid Munkgatan 17. Dräneringsarbetet fortlöpte vid Munkgatan 15, 21 och 23.

### ***Medlemsinformation***

Information har gått ut till medlemmarna bl.a. angående höjning av årsavgifterna 2014 och byte av batterier i brandvarnare samt annan information rörande trivselregler.

### ***Avgifter och hyror***

År 2013 beslutade styrelsen om en höjning av avgifterna med 1 %. Även inför år 2014 höjs avgifterna med 2 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 684 kr/kvm efter höjningen.

## **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar.  
Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

### ***Styrelsen samt suppleanter***

Gerd Bernhardsson	ordförande
Johan Lindblom	vice ordförande
Annelie Green	sekreterare
Roger Mellgren	ledamot
Leif Blixt	ledamot
Ken Lundström	suppleant
Per Andersson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Lindblom samt suppleanten Per Andersson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ken Lundström och Leif Blixt två i förening.

### ***Vicevärd***

Vicevärd har varit Christina Svensson.

### ***Revisor***

Revisor har varit Torbjörn Persson med Angelika Sivertsson som suppleant.

### ***Valberedning***

Valberedningen har varit styrelsen med Gerd Bernhardsson som sammankallande.

## **Förväntad framtida utveckling**

### ***Underhåll***

Förutom löpande underhåll planeras det för fortsatt dränering av hus Munkgatan 15, 21 och 23, byte dörrar, målning och energilampor samtliga trapphus, garagetak vid hus 19 samt översyn av tvättstuga.

### ***Ekonomi***

Föreningens budget för 2014 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

### **Omsättning och resultat**

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter

### **Investeringar, finansiell ställning och likviditet**

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

## **Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 635 162
Årets resultat	<u>1 009 776</u>
	2 644 939

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanserad vinst enligt ovan	2 644 939
Ianspråktagande av medel för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	67 662
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	- 631 000
Balanseras i ny räkning	2 081 601

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 913 555 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 446 438 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns i redovisningsprinciper.

**Munken i Arboga**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 295 647</b>	<b>3 249 863</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 830 310	-1 864 913
Planerat underhåll		-67 662	-712 495
Fastighetsavgift		-60 805	-75 450
Avskrivningar	Not 3	<u>-229 281</u>	<u>-243 850</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-2 188 058</u>	<u>-2 896 708</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 107 589</b>	<b>353 155</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	24 741	7 304
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-122 554</u>	<u>-133 473</u>
Summa finansiella poster		<u>-97 813</u>	<u>-126 169</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 009 776</b>	<b>226 985</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		<u>-631 000</u>	<u>-631 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>67 662</u>	<u>712 495</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-563 338</u>	<u>81 495</u>
<b>Resultat efter resultatdisposition</b>		<b>446 438</b>	<b>308 480</b>

**Munken i Arboga**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	6 271 926	6 501 207
Mark		163 700	163 700
Inventarier	Not 7	0	0
		<u>6 435 626</u>	<u>6 664 907</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Placeringar	Not 8	2 472 191	1 450 498
		<u>2 472 191</u>	<u>1 450 498</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 907 817</u>	<u>8 115 405</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 9	0	6 192
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		627 283	640 132
Övriga fordringar	Not 10	38 810	27 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 582</u>	<u>19 198</u>
		686 675	692 573
Kassa och bank	Not 11	622 836	630 953
Summa omsättningstillgångar		<u>1 309 511</u>	<u>1 323 525</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>10 217 327</u></b>	<b><u>9 438 930</u></b>

**Munken i Arboga**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		151 317	151 317
Underhållsfond		2 350 217	2 431 712
		<u>2 501 534</u>	<u>2 583 029</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 635 162	1 326 682
Årets resultat		1 009 776	226 985
		<u>2 644 939</u>	<u>1 553 667</u>
Summa eget kapital		<u>5 146 473</u>	<u>4 136 697</u>
<b>Skulder</b>			
Garantibelopp		3 400	3 400
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>4 288 500</u>	<u>4 438 500</u>
		4 288 500	4 438 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	150 000	150 000
Leverantörsskulder		234 485	267 344
Skatteskulder		0	2 124
Fond för inre underhåll		129 409	129 849
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	6 459	10 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>258 602</u>	<u>300 404</u>
		778 954	860 333
Summa skulder		<u>5 070 854</u>	<u>5 302 233</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>10 217 327</u></b>	<b><u>9 438 930</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		5 849 000	5 849 000
<i>varav frigjorda</i>		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Munken i Arboga

### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Belopp redovisas i kronor om ej annat anges.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning ombyggnad och fönsterbyt sker enligt en 50-årig rak plan. Avskring stamstrypningsventiler sker enligt en 40-årig rak plan.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Inkomstskatt

Från och med 2010 upphör beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8.046 kr (8.046 kr).

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	9 500	1 938
Vicevärdsarvode	11 475	13 743
Övriga arvoden	438	0
Revisorsarvode	13 725	16 807
Löner och andra ersättningar	16 456	7 431
Sociala kostnader	10 175	5 097
	<u>61 769</u>	<u>45 015</u>
<b>Övriga</b>		
Löner och ersättningar	140 333	134 544
Sociala kostnader	44 093	42 274
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	2 228	1 980
Förändring semesterlöneskuld	-3 070	11 402
Löneskatt	-164	1 341
Pensionskostnader och förpliktelser	5 114	4 023
	<u>188 534</u>	<u>195 563</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>250 303</b></u>	<u><b>240 578</b></u>

**Munken i Arboga**

<b>Noter</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 249 684	3 217 392
	Hyror	86 796	80 400
	Övriga avgifter	461	342
	Övriga intäkter	17 847	10 700
	Bruttoomsättning	<u>3 354 788</u>	<u>3 308 834</u>
	Avgiftsbortfall	-40 044	-39 648
	Hysesrabatter och övriga avdrag	-4 203	-4 188
	Hysesbortfall	0	-241
	Avsatt till inre fond	-14 894	-14 894
		<b><u>3 295 647</u></b>	<b><u>3 249 863</u></b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Löner och arvoden	236 578	223 771
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	202 622	210 726
	Reparationer	11 158	922
	El	62 826	67 755
	Uppvärmning	768 288	809 279
	Vatten	196 340	200 608
	Sophämtning	99 796	103 279
	Övriga avgifter	145 305	141 122
	Förvaltningskostnader	103 054	104 435
	Övriga driftskostnader	4 343	3 016
		<b><u>1 830 310</u></b>	<b><u>1 864 913</u></b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	229 281	235 939
	Inventarier	0	7 911
		<b><u>229 281</u></b>	<b><u>243 850</u></b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter	24 214	6 505
	Ränteintäkter skattekonto	178	106
	Övriga finansiella intäkter	349	693
		<b><u>24 741</u></b>	<b><u>7 304</u></b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	122 349	133 473
	Övriga finansiella kostnader	205	0
		<b><u>122 554</u></b>	<b><u>133 473</u></b>



**Munken i Arboga**

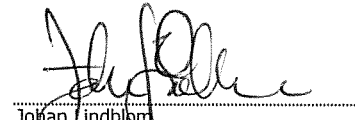

<b>Noter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	12 197 623	12 197 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 197 623	12 197 623
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 703 074	-5 467 135
Årets avskrivningar	-229 281	-235 939
Utgående avskrivningar	-5 932 355	-5 703 074
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 265 268</b>	<b>6 494 549</b>
Taxeringsvärde för Munken 2 och Munken 5 i Arboga. Värdeår 1955-1957.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 000 000	13 800 000
Byggnad - lokaler	235 000	231 000
	15 235 000	14 031 000
Mark - bostäder hyreshus	4 485 000	4 485 000
Mark - lokaler	0	0
	4 485 000	4 485 000
Taxeringsvärde totalt	19 720 000	18 516 000
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 858	48 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 858	48 858
Ingående avskrivningar	-48 858	-40 947
Årets avskrivningar	0	-7 911
Utgående avskrivningar	-48 858	-48 858
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Placeringar</b>		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	2 472 191	1 450 498
	<b>2 472 191</b>	<b>1 450 498</b>

**Munken i Arboga**

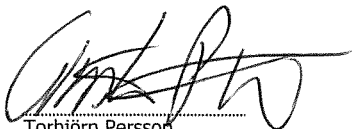
<b>Noter</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>		
<b>Not 9 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	6 192		
		<b>0</b>	<b>6 192</b>		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar		12 752	0		
Skattekonto		26 058	25 880		
Övriga fordringar		0	1 170		
		<b>38 810</b>	<b>27 050</b>		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		622 443	629 953		
Handkassa		393	1 000		
		<b>622 836</b>	<b>630 953</b>		
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	151 317	0	2 431 712	1 326 682	226 985
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-81 495	308 480	-226 985
Årets resultat					1 009 776
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>151 317</b>	<b>0</b>	<b>2 350 217</b>	<b>1 635 162</b>	<b>1 009 776</b>
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Köping Arboga Spart 375487272-3		2,30%	2013-11-30	1 488 500	60 000
Köping Arboga Spart 495935859-1		2,95%	2013-10-30	850 000	40 000
Köping Arboga Spart 5458726568		3,12%	2015-03-01	2 100 000	50 000
				4 438 500	150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>4 288 500</b>
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					3 688 500
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				150 000	150 000
				<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				5 295	5 678
Övriga kortfristiga skulder				4 564	8 335
				<b>9 859</b>	<b>14 013</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna arbetsgivaravgifter				6 019	6 556
Förutbetalda hyror och avgifter				200 362	232 832
Upplupna räntekostnader				7 971	13 696
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				44 250	47 320
				<b>258 602</b>	<b>300 404</b>

**Munken i Arboga****Noter****2013-12-31****2012-12-31**

Arboga, 2014-02-28

  
.....  
Annelie Green  
.....  
Gerd Bernhardsson  
.....  
Johan Lindblom  
.....  
Leif Blixt  
.....  
Roger Mellgren

Vår revisionsberättelse har 2014-03-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Torbjörn Persson

Av stämman vald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Munken, org.nr 778500-0303

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Munken för år 2013.

#### 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. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för BRF Munken för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

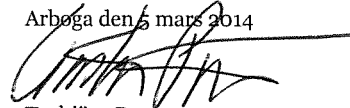
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsens ledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelsens ledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Arboga den 5 mars 2014

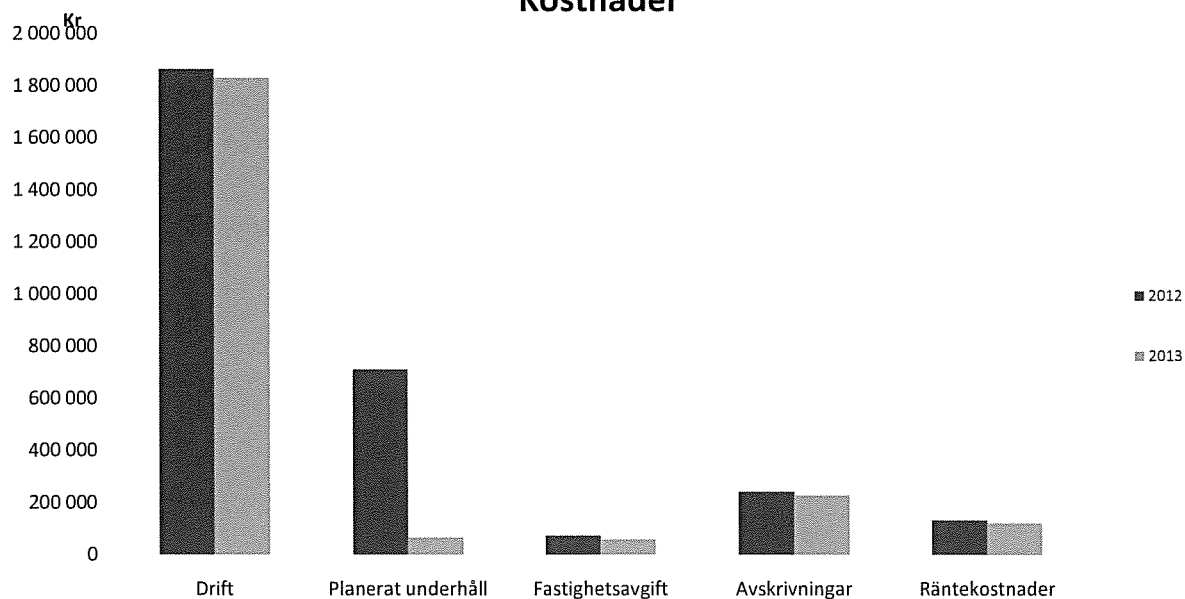


Torbjörn Persson

Revisor

## Munken i Arboga

## Kostnader



## Driftkostnader

