

ANKOM

2014-07-01

Värmdö

# Årsredovisning

för

## Brf Minerva

769601-2108

Räkenskapsåret

2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Minerva får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-07-26.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Tjärdalen 3, byggdes 1997.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 44 lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen samt miljöhus och carport.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3070,9 kvm

### Föreningens tomträtt

Föreningen är sedan 1996-11-19 inskriven innehavare av tomträtten Tjärdalen 3. Avtalet gällde oförändrat i 10 år t o m 2006-09-30. Föreningen betalade under denna period 132.000 kr per år för tomträtten. Fr.om 2006-10-01 löper avtalet enligt följande:

2006-10-01 - 2007-09-30	148 500 kronor
2007-10-01 - 2008-09-30	164 600 kronor
2008-10-01 - 2016-09-30	180 800 kronor

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-13 bestått av:

Ordinarie	Annika Andersson Szymula Kaj Friberg Jimmy Rittervall Karin Ståklunga Mikael Sundin	Ordf.
Suppleanter	Susanna Olsson Inger Andersson	

### **Revisorer**

Ordinarie Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### **Valberedning**

Åke Gustavsson  
René Pehmüller

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 0 (1) st överlåtelser ägt rum. 3 andrahandsuthyrningar har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 7 (7) st protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB.  
Den tekniska fastighetsskötseln har ombesörjts av VVK AB.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

### **Ekonomi**

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### **Fastighetsskatt och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1997.

Från inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 693 225 (3 693 225) kronor.

K

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 81 331 (93 078) kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 212 526 kronor, varav 53 269 kronor föreslås belasta den yttre reparationsfonden.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014= 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014= 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Under året har föreningen haft årlig vårstädning samt sedvanligt adventsfika.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 657 175	2 656 464	2 656 464	2 656 551	2 655 873
Resultat före reservering	75 198	46 055	258 076	138 953	183 088
Reservering yttre reparationsfond	126 600	118 800	118 800	118 800	46 064
Saldo yttre reparationsfond	908 643	962 168	870 724	870 724	751 924
Lån per kvm yta	7 648	7 736	7 826	8 418	8 521
Kassalikviditet (%)	236	229	215	349	392
Årsavgift bostäder kronor/kvm	828	828	828	828	828

Avsättning till yttre reparationsfond för räkenskapsåret 2013 sker efter taget beslut av vinstdispositionen under räkenskapsåret 2014. Ny procedur från och med år 2011.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 475 844
årets vinst	75 198

**3 551 042**

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	126 600
anspråktagande av yttre reparationsfond	-53 269
i ny räkning överföres	3 477 711

**3 551 042**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	2 657 174	2 656 464
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-293 857	-265 403
Driftkostnader	3	-905 259	-931 875
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-99 911	-96 094
Personalkostnader	5	-187 334	-157 653
Avskrivningar	6	-221 491	-225 399
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>949 323</b>	<b>980 040</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 793	19 185
Räntekostnader	8	-887 918	-953 170
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>75 198</b>	<b>46 055</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>75 198</b>	<b>46 055</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>75 198</b>	<b>46 055</b>

*h*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	38 000 603	38 207 906
Maskiner och inventarier	10	85 123	99 311
		<b>38 085 726</b>	<b>38 307 217</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 085 726</b>	<b>38 307 217</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		180	0
Övriga fordringar	11	5 844	682
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		402 997	428 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	85 865	83 603
Kortfristiga placeringar	13	484 000	484 000
		<b>978 886</b>	<b>997 183</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>637 850</b>	<b>624 307</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 616 737</b>	<b>1 621 491</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 702 463</b>	<b>39 928 708</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 361 000	6 361 000
Upplåtelseavgifter		4 989 000	4 989 000
Yttre reparationsfond		908 643	962 168
		<b>12 258 643</b>	<b>12 312 168</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 475 844	3 376 264
Årets resultat		75 198	46 055
		<b>3 551 042</b>	<b>3 422 319</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 809 685</b>	<b>15 734 487</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	23 208 103	23 486 083
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		277 971	271 628
Leverantörsskulder		39 504	74 907
Skatteskulder		0	3 410
Övriga skulder	16	1 757	6 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	365 443	351 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>684 675</b>	<b>708 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 702 463</b>	<b>39 928 708</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		30 335 000	30 335 000
		<b>30 335 000</b>	<b>30 335 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars 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 nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Maskiner/Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

h



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter carport	78 000	78 000
Hysesintäkter övriga objekt	35 640	35 640
Årsavgifter bostäder	2 542 824	2 542 824
Övr ersättningar och intäkter	1 210	0
Outhyrt p-platser ej momsreg	-500	0
	<b>2 657 174</b>	<b>2 656 464</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	81 331	93 078
Reparationer enligt underhållsplan	212 526	172 325
	<b>293 857</b>	<b>265 403</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	11 250	14 100
Besiktning/serviceavtal	26 253	33 677
Yttre skötsel/snöröjning	2 703	18 750
Fastighetsel	71 848	72 178
Uppvärmning	376 855	375 510
Vatten	51 260	47 409
Sophämtning	29 678	22 491
Fastighetsförsäkring	37 933	35 538
Avgälder, arrenden och avgifter	180 800	180 800
Kabel-TV och internet	45 902	44 576
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	53 240	60 060
Övriga driftkostnader	17 537	26 786
	<b>905 259</b>	<b>931 875</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	13 359	10 415
Revisionsarvode	24 500	24 875
Förvaltningsarvode	61 852	60 604
Bankkostnader	200	200
	<b>99 911</b>	<b>96 094</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelsearvoden	35 000	15 000
Löner	129 691	125 837
Sociala avgifter	22 643	16 815
	<b>187 334</b>	<b>157 652</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnad 0,5%	207 303	207 303
Maskiner	14 188	18 096
	<b>221 491</b>	<b>225 399</b>

Avskrivning byggnad: 0,5% av anskaffningsvärdet.  
Avskrivning maskiner: Grind carport 14 188:- (år 4/10)

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ränteintäkter	13 781	19 177
Överskatteränta ej skattepliktig	12	8
	<b>13 793</b>	<b>19 185</b>

**Not 8 Räntekostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntekostnader	887 918	953 170
	<b>887 918</b>	<b>953 170</b>

h

**Not 9 Byggnader**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	41 460 542	41 460 542
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 460 542</b>	<b>41 460 542</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 252 636	-3 045 333
Årets avskrivningar enligt plan	-207 303	-207 303
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 459 939</b>	<b>-3 252 636</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 000 603</b>	<b>38 207 906</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	10 600 000
	<b>42 200 000</b>	<b>39 600 000</b>

**Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	161 415	161 415
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 415</b>	<b>161 415</b>
Ingående avskrivningar	-62 104	-44 008
Årets avskrivningar	-14 188	-18 096
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-76 292</b>	<b>-62 104</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 123</b>	<b>99 311</b>

I utgående värde ingår grind till carport med 85 123 kronor (99 311 kronor).

**Not 11 Övriga fordringar**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Avräkning skattekonto	2 434	682
Skattefordringar	3 410	0
	<b>5 844</b>	<b>682</b>

h

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	85 865	83 603
	<b>85 865</b>	<b>83 603</b>

I övriga förutbetalda kostnader ingår hissunderhåll med 14 820 kronor, vattenkostnad med 4 212 kronor, kabel-tv med 11 726 kronor, tomträttsavgäld med 45 200 kronor, försäkring med 8 372 kronor samt Anticimex 1 535 kronor.

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	3 314,6167	484 000	484 000	513 480
		<b>484 000</b>	<b>484 000</b>	<b>513 480</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 361 000	4 989 000	962 168	3 376 264	46 055
Disposition av föregående års resultat:			-53 525	99 580	-46 055
Årets resultat					75 198
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 361 000</b>	<b>4 989 000</b>	<b>908 643</b>	<b>3 475 844</b>	<b>75 198</b>

Reservering/ianspråktagande av yttre fond har skett med 118 800 kronor respektive 172 325 kronor.

**Not 15 Fastighetslån**

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 3,22 % - 2015-01-30	5 387 452	5 409 948
Stadshypotek - 4,07 % - 2014-01-30	5 269 355	5 359 335
SBAB - 4,25 % - 2016-04-13	6 626 408	6 666 446
SBAB - 3,14 % - 2018-01-12	6 202 859	6 321 982
Avgår kortfristig del	-277 971	-271 628
	<b>23 208 103</b>	<b>23 486 083</b>

Stadshypotekslånet som villkorsändras 2014-01-30 har efter januari-2014 utgång en räntesats på 2,94% och är bundet till 2018-01-30.

**Not 16 Övriga skulder**

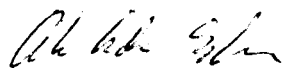
	2013-12-31	2012-12-31
Källskatter	757	2 656
Avr lagstadgade sociala avg	1 000	3 872
	<b>1 757</b>	<b>6 528</b>

h

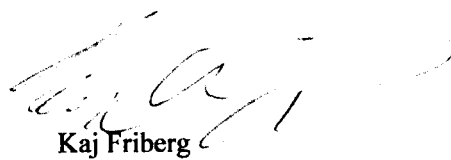
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader	118 474	131 154
Uppl löner och arvoden	18 000	0
Uppl lagstadgade sociala avg	5 657	0
Förskottsbetalda hyror/avg	148 831	137 106
Upplupna uppvärmningskostnader	37 643	47 984
Upplupna elavgifter	7 577	8 648
Upplupna renhållningsavgifter	1 161	1 088
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 350	2 685
Ber arvode för revision	23 750	23 000
	<b>365 443</b>	<b>351 665</b>

Hagsätra 2014-



Annika Andersson Szymula



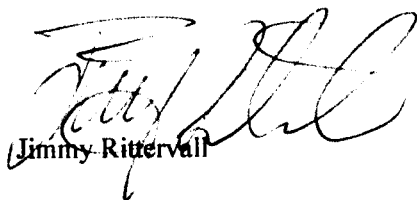
Kaj Friberg



Mikael Sundin



Karin Stålklinga



Jimmy Rittervall

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-08-02



Andreas Mattsson  
Auktoriserad revisor

L

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minerva, org. nr 769601-2108

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minerva 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår 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.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Minerva 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2014 06-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Andreas Mattsson  
Auktoriserad revisor