

ÅRSREDOVISNING

2014

Brf RÅDMANNEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-22

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

Suppleanter

Håkan Axné
Anne Sandstedt
Hans Gustavsson

Revisorer

Inez Vollertsen
Jan Sjöman, Sjömans Revisionsbyrå
(Håkan Eriksson, suppleant) *Harriet*

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.

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 232 405	2 217 257
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-129 227	-120 652
Driftkostnader	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

BALANSRÄKNING

NOT

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Aktier och andelar		0	0
Byggnader	7	16 913 271	16 773 646
Inventarier		162 320	0
Summa anläggningstillgångar		17 075 591	16 773 646

Omställningstillgångar

Kassa och bank	8	599 967	794 587
Skattekonto		0	3 478
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Summa omsättningstillgångar		599 967	798 065

SUMMA TILLGÅNGAR

17 675 558 17 571 711

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemmars insatser		536 312	536 312
Reservfonden		207 000	202 400

Fritt eget kapital

Amorteringsfonden		4 283 112	4 083 594
Balanserat resultat		500 887	434 921
Årets resultat		93 006	65 967
Summa eget kapital		5 620 317	5 323 194

Avsättningar

Inre reparationsfonden	9	29 099	29 099
Yttre reparationsfonden	10	162 603	144 603
Summa avsättningar		191 702	173 702

Långfristiga skulder

Fastighetslån	11	11 513 671	11 713 188
Summa långfristiga skulder		11 513 671	11 713 188

Kortfristiga skulder

Källskatt		9 600	11 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	322 500	334 331
Skatteskuld		8363	6491
Övriga kortfristiga skulder		9 405	9 405
Summa kortfristiga skulder		349 868	361 627

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 675 558 17 571 711

NOTER

	2013-12-31	2012-12-31
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter	1 517 372	1 515 810
Lokalavgifter	561 220	552 917
Hysesintäkter garage	153 813	148 530
	2 232 405	2 217 257
2 Underhållskostnader		
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 Förvaltnings- och administrationskostnader		
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		
Fastigheten, anskaffningsvärde	16773646	16773646
Nyanskaffning	139625	
	16913271	16913271

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