

BRF BERSÅ I FARSTADAL

Org nr 769617-1573

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf Berså i Farstadal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2013 t.o.m. den 31 december 2013, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Gustavsberg 1:392 i Värmdö kommun den 5 oktober 2007.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 3 474 m². Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa Stockholm.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångytor med belysning, gästparkeringsplatser, lekplatser, gemensamhetslokal, dag- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar, grönområden och planteringar samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar. Andelstalen uppgår till 44 av 336. Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende kraftledning och ett belastande servitut för 13 stycken markparkeringsplatser till förmån för del av Gustavsberg 1:252.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avslutat avtal med JM AB om teknisk förvaltning.

Nytt avtal tecknades med HSB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Avtalet med PB mark & miljö gällande trädgårdsskötsel är avslutat. Ny leverantör: Fru Modig Trädgård & Hantverk.

Ekonomisk förvaltning

Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB sköter föreningens ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Valberedning

Torbjörn Glaad
Karl-Erik Skog
Magnus Van Toor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2007.

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	31 513	31 415	31 448	31 479
Lån per m ² bostadsyta kr	9 013	9 154	9 237	9 406
Genomsnittlig skuldränta %	3,33	3,91	4,33	4,57
Fastighetens belåningsgrad %	28,48	29,00	29,13	29,61

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	712 089
årets resultat	562 281
	1 274 370
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	86 850
i ny räkning överföres	1 187 520
	1 274 370

Föreningens ekonomiska ställning

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

		130101	120101
RESULTATRÄKNING	NOT	-131231	-121231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 833 157	2 823 322
Hysesintäkter garage, p-platser	1	208 667	164 127
Övriga intäkter	2	710	296
Summa intäkter		3 042 534	2 987 745
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-341 662	-449 532
Taxebundna kostnader	4	-720 436	-783 558
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-21 814	-18 369
Kommunikation		-43 894	-44 306
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 127 806	-1 295 765
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-9 555	-37 813
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	5	-57 969	-52 822
Revisionsarvode		-15 000	-15 375
Arvode för ekonomisk förvaltning		-65 688	-87 345
Övriga externa kostnader		-2 826	-2 771
Summa övriga externa kostnader		-151 038	-196 126
Avskrivningar	6	-149 348	-115 552
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 614 342	1 380 302
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		427	2 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631	-6 013
Räntekostnader för fastighetslån		-1 051 857	-1 252 025
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 052 061	-1 255 590
RESULTAT FÖRE SKATT		562 281	124 712
ÅRETS RESULTAT		562 281	124 712

BALANSRÄKNING	NOT	131231	121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6,7	109 475 588	109 137 124
Summa materiella anläggningstillgångar		109 475 588	109 137 124
Summa anläggningstillgångar		109 475 588	109 137 124
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		14 086	0
Skattefordringar		71	0
Övriga fordringar		10 894	0
Avräkningskonto förvaltare		388 464	815 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 320	41 896
Summa kortfristiga fordringar		468 835	857 118
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		2 616	0
Bank		474	974
Summa kassa och bank		3 090	974
Summa omsättningstillgångar		471 925	858 092
SUMMA TILLGÅNGAR		109 947 513	109 995 216

BALANSRÄKNING **NOT** **131231** **121231**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		361 875	275 025
Inbetalda insatser		33 688 000	33 688 000
Upplåtelseavgifter		42 762 000	42 762 000
Summa bundet eget kapital		76 811 875	76 725 025
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		712 089	674 226
Årets resultat		562 281	124 712
Summa fritt eget kapital		1 274 370	798 938
Summa eget kapital		78 086 245	77 523 963
Långfristiga skulder	10		
Fastighetslån		31 000 826	31 509 903
Summa långfristiga skulder		31 000 826	31 509 903
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		309 077	291 694
Leverantörsskulder		77 332	85 999
Skatteskulder		0	513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	474 033	583 144
		860 442	961 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 947 513	109 995 216
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 246 000	33 246 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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 tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Carportslänga byggdes under våren 2013 och kommer att skrivas av på 15 år.

Årets avskrivningar uppgår till 149 348 kronor, varav carport 24 948 kronor.

Planerad avskrivning för byggnad för 2014 uppgår till 133 329 kronor.

Intäkter

Årsavgifter redovisas i den period avgiften avser. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2013	2012
Hyra parkering	181 277	174 277
Hysesintäkter, garage ej moms	31 240	0
Outhyrda p-platser	-3 850	-10 150
	208 667	164 127

2 Övriga intäkter

	2013	2012
Inkassoavgift	708	296
Öres- och kronutjämning	2	0
	710	296

3 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel	57 241	70 084
Trädgårdsskötsel	67 456	65 310
Städning	63 510	61 692
Städning extradebiteringar	0	2 078
Gemensamhetsanläggning 1	24 880	26 190
Gemensamhetsanläggning 2	6 330	38 620
Hiss serviceavtal	14 069	13 706
Hissar	5 306	8 180
Ventilation och sotning	0	56 000
Snöröjning, sandning	69 733	77 252
Trädgårdskostnader	19 340	1 656
Mindre reparationer	11 946	26 701
Förbrukningsinventarier	1 240	0
Förbrukningsmaterial	611	2 063
	341 662	449 532

4 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	76 944	72 539
Uppvärmning	345 791	414 933
Vatten	215 856	209 269
Sophämtning	81 845	86 817
	720 436	783 558

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2013	2012
Styrelsearvode	44 500	41 000
Sociala kostnader	13 469	11 822
	57 969	52 822

6 Byggnader och mark

	131231	121231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	88 886 000	88 886 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	88 886 000	88 886 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-408 876	-293 324
Årets avskrivningar	-124 400	-115 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-533 276	-408 876
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	20 660 000	20 660 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	20 660 000	20 660 000
Bokfört värde byggnader och mark	109 012 724	109 137 124
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	7 600 000
	50 200 000	39 600 000

7 Carport

	131231	121231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	487 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	487 813	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-24 948	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 948	0
Utgående balans	462 865	0

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	131231	121231
Förutbetalda försäkringspremier	13 849	11 842
Förutbetald kabel-Tv	7 576	10 075
Förutbetald förvaltningskostnad	4 156	19 979
Förutbetald samfällighetsavgift	29 239	0
Förutbetald bankavgift	500	0
	55 320	41 896

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	33 688 000	42 762 000	275 025	674 226	124 712
Disposition av före- gående års resultat			86 850	37 862	-124 712
Årets resultat					562 281
Belopp vid årets utgång	33 688 000	42 762 000	361 875	712 088	562 281

10 Långfristiga skulder

	131231	121231
Swedbank, ränta 3,54 %, bundet till 2014-09-25	7 170 000	7 436 000
Swedbank, ränta 3,21%, bundet till 2015-09-25	10 652 834	10 664 257
Swedbank, ränta 2,80 %, bundet till 2016-09-26	9 053 011	9 062 453
Swedbank, ränta 2,39%, bundet till 2014-10-10	4 434 058	4 638 887
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-309 077	-291 694
	31 000 826	31 509 903

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	131231	121231
Upplupen värmekostnad Vattenfall	37 211	44 165
Upplupen elkostnad	7 462	9 276
Renhållning	1 590	1 568
Upplupen snöröjning	0	38 064
Slagsugning	0	9 485
Kone AB	0	6 262
JM AB	0	5 999
Värmdö kommun	0	14 278
Upplupna räntekostnader	151 245	184 740
Upplupna styrelsearvoden	29 833	29 333
Upplupna soc.avgift	9 373	9 216
Ber arvode för revision extern	14 375	15 000
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	222 945	215 757
	474 034	583 143

Värmdö den
Brf Berså i Farstadal

Marie Kabéle
Ordförande

Marina Myllymäki-Pukhanova
Ledamot

Tina Öst
Ledamot

Christina Von Kern
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Deloitte AB

Lars Magnusson
Auktoriserad revisor