

# **Årsredovisning 2013**

Brf. Allskönsro

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf. Allskönsro får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelse och revisorer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Elena Gayer	Ordförande	2013-01-01 - 2013-12-31
Fredrik Björn	Sekreterare	2013-01-01 - 2013-12-31
Britt Forsell Pirozzi	Kassör	2013-01-01 - 2013-12-31
Göran T. Polborg	Ledamot	2013-01-01 - 2013-05-15
Mats Rosengren	Ledamot	2013-01-01 - 2013-05-15
Jens Jacobsson	Ledamot	2013-01-01 - 2013-12-31
Gustav Olsson	Ledamot	2013-01-01 - 2013-12-31

##### Suppleanter

Linda Rindestam		2013-01-01 - 2013-12-31
-----------------	--	-------------------------

##### Revisorer

Jonas Nihlberg	KPMG
----------------	------

##### Valberedning

Sofia Andersson	Sammanställande
Anne Frandsen	

##### Överlåtelse

##### Verksamheten 2013

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2013.

##### Större underhåll/ reparationer under 2013

Inga större reparationer har utförts under 2013.

##### Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	år
Vatten	Nya stammar	1977
Avlopp	Nya stammar	1977
El	Byte elsystem	1977
Tak	Nytt inner- och yttertak	2012
Fönster	Kittning, målning	2008
Fasad	Omfogning	2012
Balkong		
Värmeanläggning	Ny styr/regler-central	1997
Gård	Löpande underhåll	2012

Föreningen har en femårsbudget. En underhållsplan finns som upprättats 2004.

**Planer för 2014 avseende större underhåll samt årsavgifter**

Renovering av hyresgästs badrum kommer att äga rum med början i januari 2014.  
Årsavgifterna kommer inte att höjas under 2014.

**Förvaltning**

CYMKO Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

**Nyckeltal**

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2009	399 kr	6 845 kr	109 kr
2010	408 kr	6 815 kr	145 kr
2011	411 kr	6 781 kr	183 kr
2012	487 kr	7 314 kr	220 kr
2013	551 kr	7 015 kr	258 kr

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-228 852,72 kr
Årets resultat	289 844,32 kr
Att disponera	60 991,60 kr

Styrelsen föreslår att sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning.	-80 082,00 kr
	-19 090,40 kr

## Resultaträkning

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
	<b>Not</b>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	1 413 929,00 kr	1 260 334,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		48 482,00 kr	89 166,00 kr
		<u>1 462 411,00 kr</u>	<u>1 349 500,00 kr</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-85 756,00 kr	-85 692,00 kr
Driftkostnader	3	-511 234,63 kr	-503 556,00 kr
Underhållskostnader	4	-16 981,47 kr	-9 817,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-84 143,58 kr	-51 286,16 kr
		<u>-698 115,68 kr</u>	<u>-650 351,16 kr</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>764 295,32 kr</b>	<b>699 148,84 kr</b>
Avskrivningar	6	-134 471,00 kr	-58 467,00 kr
		<u>-134 471,00 kr</u>	<u>-58 467,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>629 824,32 kr</b>	<b>640 681,84 kr</b>
Ränteintäkter		5 529,00 kr	24 643,11 kr
Räntekostnader		-345 509,00 kr	-524 233,00 kr
		<u>-339 980,00 kr</u>	<u>-499 589,89 kr</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>289 844,32 kr</b>	<b>141 091,95 kr</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>289 844,32 kr</b>	<b>141 091,95 kr</b>

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	6		
Byggnader och mark		23 189 932,00 kr	23 251 500,00 kr
Fastighetsförbättringar		2 843 222,00 kr	2 916 125,00 kr
		<u>26 033 154,00 kr</u>	<u>26 167 625,00 kr</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		26 033 154,00 kr	26 167 625,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordan		9 441,00 kr	18 283,00 kr
Interimsfordringar	9	10 739,00 kr	10 519,00 kr
		<u>20 180,00 kr</u>	<u>28 802,00 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		749 430,43 kr	1 024 421,28 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		769 610,43 kr	1 053 020,28 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<u><u>26 802 764,43 kr</u></u>	<u><u>27 220 645,28 kr</u></u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-11 921 908,00 kr	-11 921 908,00 kr
Upplåtelseavgifter		-1 612 596,00 kr	-1 612 596,00 kr
Yttre fond		-459 940,00 kr	-392 866,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		228 852,72 kr	303 073,67 kr
Årets resultat		-289 844,32 kr	-141 091,95 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-14 055 435,60 kr</u>	<u>-13 765 388,28 kr</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Inteckningslån	7	-12 500 000,00 kr	-13 033 872,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>-12 500 000,00 kr</u>	<u>-13 033 872,00 kr</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Depositionsavgifter	11	-13 107,00 kr	-70 782,00 kr
Leverantörsskulder		-44 891,83 kr	-164 877,00 kr
Övriga kortfristiga skulder		-11 984,00 kr	-536,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		0,00 kr	-4 003,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-121 236,00 kr	-102 877,00 kr
Interimsskulder	10	-56 110,00 kr	-78 310,00 kr
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>-247 328,83 kr</u>	<u>-421 385,00 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><u>-26 802 764,43 kr</u></u>	<u><u>-27 220 645,28 kr</u></u>
<b>Ställda säkerheter</b>		17 000 000,00 kr	17 000 000,00 kr
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.  
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på en systematisk plan över tillgångens nyttjande period.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Materiella anläggningstillgångar
- Byggnader 60 årig annuitetsplan med annuitetsfaktor 5,30 %.
- Inventarier skrivs av på 5 år ( 20%)

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2013	2012
Hyresintäkter lägenheter	43 703,00 kr	67 788,00 kr
Hyresintäkt lokal, index	0,00 kr	2 625,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	389 034,00 kr	321 949,00 kr
Årsavgifter	981 192,00 kr	867 972,00 kr
	<u>1 413 929,00 kr</u>	<u>1 260 334,00 kr</u>

### Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter	34 968,00 kr	30 127,00 kr
Kabel TV debitering	675,00 kr	900,00 kr
Uppvärmningskostnader debitera	9 874,00 kr	10 274,00 kr
Övriga avgifter	2 965,00 kr	47 865,00 kr
	<u>48 482,00 kr</u>	<u>89 166,00 kr</u>

### Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel extraarbeten	16 259,00 kr	8 205,00 kr
Fastighetsskötsel	28 305,36 kr	27 717,75 kr
	0,00 kr	859,00 kr
Städning	38 066,64 kr	37 095,25 kr
Gångbanerenshållning	3 125,00 kr	11 815,00 kr
	<u>85 756,00 kr</u>	<u>85 692,00 kr</u>

### Not 3 Driftskostnader

Elkostnad	24 662,00 kr	22 959,00 kr
Värmekostnad	253 378,00 kr	296 303,00 kr
Vatten och avlopp	86 164,79 kr	52 866,88 kr
Soptömning	40 700,21 kr	39 815,12 kr
Fastig. försäkringspremie	15 054,00 kr	13 948,00 kr
KabelTV / Bredband, internet	20 418,00 kr	20 323,00 kr
KabelTV / Bredband, internet	5 696,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	54 770,00 kr	55 550,00 kr
Hyra av inventarier och verkty	215,00 kr	0,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	6 238,75 kr	0,00 kr
Förbrukningsmaterial	3 855,88 kr	1 791,00 kr
Frakter och transporter (grupp	82,00 kr	0,00 kr
	<u>511 234,63 kr</u>	<u>503 556,00 kr</u>

### Not 4 Underhållskostnader

Rep. värme	1 635,00 kr	0,00 kr
Rep. ventilation	1 334,00 kr	888,00 kr
Rep. EI	2 559,00 kr	0,00 kr
Underhåll av lås	2 168,00 kr	540,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	1 914,47 kr	1 071,00 kr
Underhåll övrigt	7 371,00 kr	7 318,00 kr
	<u>16 981,47 kr</u>	<u>9 817,00 kr</u>

**Not 5 Externa rörelsekostnader**

	2013	2012
Kontorsmaterial och trycksaker	369,00 kr	515,00 kr
Telekommunikation	249,00 kr	0,00 kr
Konstaterade förluster på kund	26 806,00 kr	0,00 kr
Administrationskostnader	12 515,00 kr	6 715,00 kr
Revisionsarvoden externa	12 500,00 kr	12 500,00 kr
Kostnad möten/stämma	6 432,58 kr	8 131,16 kr
Förvaltningskostnad	23 044,00 kr	22 472,00 kr
Bankkostnader	953,00 kr	953,00 kr
Övriga externa kostnader	1 275,00 kr	0,00 kr
	84 143,58 kr	51 286,16 kr

**Not 6 Anläggningstillgångar**

**Byggnad**

Ingående anskaffningsvärde	15 467 512,00 kr	15 467 512,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 467 512,00 kr	15 467 512,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-415 012,00 kr	-356 545,00 kr
Årets avskrivningar <span style="float: right;">0,378%</span>	-61 568,00 kr	-58 467,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-476 580,00 kr	-415 012,00 kr
<i>Avskrivning sker enl progressiv plan 60 år startfaktor 0,250 %. Årlig uppräknig 5,303845%</i>		

**Fastighetsförbättringar 40-års**

Ingående anskaffningsvärde	2 916 125,00 kr	0,00 kr
Årets aktivering (Fasad och tak, börjar skrivas av 20130101)	0,00 kr	2 916 125,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 916 125,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	-72 903,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 903,00 kr	0,00 kr
<i>Avskrivning sker med 2,50%</i>		

**Mark**

	8 199 000,00 kr	8 199 000,00 kr
--	-----------------	-----------------

**Totalt byggnader och mark**

	26 033 154,00 kr	26 167 625,00 kr
--	------------------	------------------

**Fastighetsbeteckning**

**Almbacken 4**

**Fastigheten består av**

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
22	1782 kvm	3	220 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	14 800 000,00 kr	13 400 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	9 200 000,00 kr	6 600 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	2 193 000,00 kr	1 857 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	501 000,00 kr	501 000,00 kr
Summa		26 694 000,00 kr	22 358 000,00 kr

**Not 7 Inteckningslån**

**Räntesats**

**Villkorsändringsdag**

SBAB	3,48%	Rörligt	0,00 kr	3 483 514,00 kr
SBAB	3,21%	Rörligt	0,00 kr	3 505 517,00 kr
SBAB	3,13%	Rörligt	0,00 kr	3 557 736,00 kr
SBAB	3,23%	Rörligt	0,00 kr	1 487 105,00 kr
SBAB	3,50%	Rörligt	0,00 kr	1 000 000,00 kr
Länsförsäkringar Bank	2,64%	Rörligt	10 000 000,00 kr	0,00 kr
Länsförsäkringar Bank	2,59%	Rörligt	2 500 000,00 kr	0,00 kr
			12 500 000,00 kr	13 033 872,00 kr

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	11 921 908 kr	1 612 596 kr	392 866 kr	-303 074 kr	141 092 kr
Överföring enligt stämmobeslut			67 074 kr	74 221 kr	-141 092 kr
Årets resultat					289 844 kr
<b>Belopp vid årets utgång</b>	11 921 908 kr	1 612 596 kr	459 940 kr	-228 853 kr	289 844 kr

**Not 9 Interimsfordringar**

	2013	2012
Kabel-TV	4 978,00 kr	4 758,00 kr
Förvaltningskostnader	5 761,00 kr	5 761,00 kr
	10 739,00 kr	10 519,00 kr

**Not 10 Interimsskulder**

Snöröjning	- kr	11 065,00 kr
Elavgifter	2 100,00 kr	2 126,00 kr
Värmeavgifter	41 385,00 kr	51 324,00 kr
Sopavgifter	- kr	1 295,00 kr
Revisionsarvode, externa	12 625,00 kr	12 500,00 kr
	56 110,00 kr	78 310,00 kr

**Not 11 Depositioner**

Deposition enligt kontrakt för lokal 103 återbetald	- kr	34 782,00 kr
Deposition enligt kontrakt för lokal 101 återbetald	- kr	36 000,00 kr
Deposition enligt kontrakt för lokal 5362-1-103	13 107,00 kr	- kr
	13 107,00 kr	70 782,00 kr

**Not 12 Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

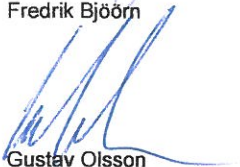
Malmö den 25/3 2014

  
Elena Gayer

  
Fredrik Björn

  
Britt Forsell Pirozzi

  
Jens Jacobsson

  
Gustav Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits  
Malmö den 25/3 2014

  
Jonas Nihlberg  
KPMG  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Allskönsro, org.nr 769605-5362

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Allskönsro 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 revisionssed 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 Brf Allskönsros 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 Brf Allskönsro 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 revisionsmed 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.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

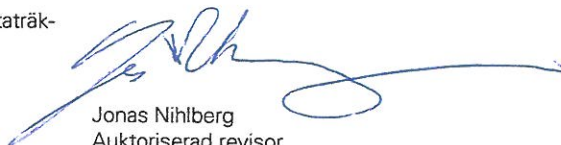
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 25 mars 2014

KPMG AB



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

## Kostnadsfördelning 2013

