

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Piloten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2013 - 30 juni 2014.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-24 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stavhoppet 1	1990	Norrtälje
Tresteget 1	1990	Norrtälje
Ribban 1	1990	Norrtälje
Löparbanan 1	1990	Norrtälje

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1989 - 1990 och består av 6 flerbostadshus och 27 småhus.

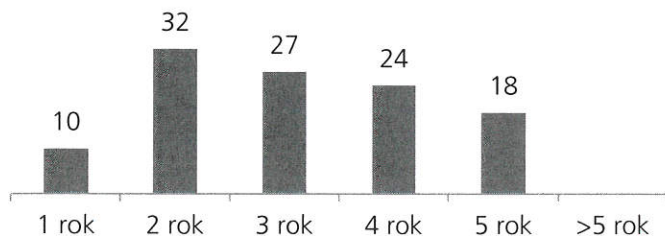
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 966 m², varav 8 966 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Skyddsrum/Uthyrningslokal	Kabinen

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Injustering av värmesystemet	2013	Injustering samt byte av radiatorventiler och termostater.
Telia fiber samt digital TV	2013 - 2014	Fiber har dragits in i samtliga lägenheter och Telias paket Lagom ingår i basutbudet för TV.
VVC-systemet	2013 - 2014	Ny pump och byte av VVC-begränsare.
Ny gunga på gård 2	2011 - 2012	
Underhåll av tak	2011 - 2012	
Bytt sand i sandlådor	2011 - 2012	
Bytt samtliga köksfläktar	2011 - 2012	
Bytt samtliga tidur för motorvärmare.	2010 - 2011	Tiduren är nu tids- och temperaturstyrda.
Målning av Trapphus	2010 - 2012	
Vitmålat träfasader	2010 - 2012	
Målning av förråd	2010 - 2012	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Smedjebackens Ekonomi & Fastighetsförvaltning AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 111 st.

Överlåtelse under året: 10 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

Styrelsen

Susanne Palmér	Ordförande	
Annette Nilsson	Vice ordförande	
Anna-Lena Luna	Sekreterare	Avgått under verksamhetsåret
Anneli Tindå	Ledamot	
Johan Eriksson	Ledamot	
Christina Frisk	Suppleant	
Lars Gustafsson	Suppleant	Ersätter Anna-Lena Luna som ordinarie ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Klas Westling	Ordinarie Extern	Privat
Donna Ekstedt	Suppleant Intern	Privat

Valberedning

Roger Corneteg
Lars Ivarsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-12-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under räkenskapsåret har föreningen justerat in värmesystemet och bytt samtliga radiatorventiler och termostater. Åtgärden har gjort att värmesystemet nu är lättare att underhålla, reglera och är mer energibesparande. Även VVC-systemet har setts över och arbetet kommer att fortgå under nästkommande räkenskapsår. Samtliga badrum har besiktigats av Anticimex och styrelsen har tagit fram offerter för badrumsrenoveringar för de medlemmar som velat renovera badrummen. Många av medlemmarna har valt att renovera badrummen efter detta. Föreningen har också dragit in fiber via Telia till samtliga lägenheter och Telias paket Lagom ingår nu i basutbudet för TV. Den ekonomiska förvaltningen har lagts över till SBC årsskiftet 2013/2014 för att spara pengar samt att underlätta styrelsearbetet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

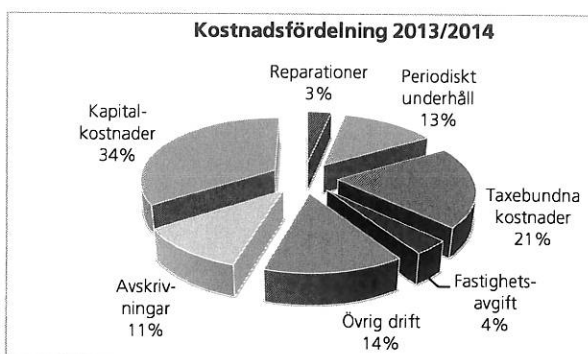
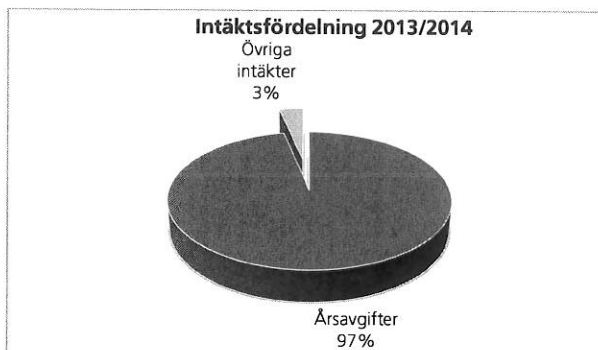
Då det är svårt att få tag på reservdelar till våra hissar planerar vi att modernisera samtliga tre hissar som finns i föreningen. Vi planerar att göra detta i etapper inom de närmsta 3 kommande räkenskapsåren.

Vi har även sett över snörasskyddet i föreningen och offert har tagits in angående detta. Utförandet av denna åtgärd är under planering.

Föreningens ekonomi

Föreningen har ändrat den årliga avsättningen till fonden för yttre underhåll till att vara den rekommenderade avsättningen enligt den underhållsplan som upprättades 2013. Tidigare år har föreningen gjort avsättningen enligt den minsta avsättning som är tillåtet enligt föreningens stadgar, 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 966 m² bostäder.

Nyckeltal	13/14	12/13
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	867	867
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 711	7 752
Elkostnad/m ² totalyta	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	101	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	54

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-73 331
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 611 121
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 855 144
summa ansamlad förlust	-317 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

1 067 810

att i ny räkning överförs

750 456

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013-2014	2012-2013
1 JULI - 30 JUNI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 761 768	7 761 768
Övriga rörelseintäkter		267 337	303 757
		8 029 105	8 065 525
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-349 427	-335 952
Reparationer		-266 391	-436 308
Periodiskt underhåll		-1 067 810	0
Taxebundna kostnader		-1 659 301	-1 801 192
Övriga driftskostnader		-307 729	-334 595
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-295 469	-291 943
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-173 924	-145 357
Personalkostnader		-301 120	-511 355
Avskrivningar		-915 552	-915 552
		-5 336 722	-4 772 254
RÖRELSERESULTAT		2 692 383	3 293 271
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 848	8 233
Räntekostnader		-2 772 562	-2 589 714
		-2 765 714	-2 581 482
ÅRETS RESULTAT		-73 331	711 790

BALANSRÄKNING	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	78 480 199	79 395 751
	78 480 199	79 395 751
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Övriga långfristiga fordringar		
	53 348	93 344
	53 348	93 344
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 533 547	79 489 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	871	25 976
Skattefordringar	108 317	26 781
Övriga fordringar	6 475	30 967
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	170 302	188 666
	285 965	272 390
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	438 147	2 052 099
SBC klientmedel i SHB	1 944 921	0
	2 383 068	2 052 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 669 033	2 324 489
SUMMA TILLGÅNGAR	81 202 579	81 813 584

BALANSRÄKNING		2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 275 000	9 275 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	2 209 144	354 000
		11 484 144	9 629 000
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		-244 024	899 331
Årets resultat		-73 331	711 790
		-317 355	1 611 120
SUMMA EGET KAPITAL		11 166 789	11 240 120
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	68 699 845	69 047 828
		68 699 845	69 047 828
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	295 800	318 156
Leverantörsskulder		140 163	233 953
Övriga kortfristiga skulder		13 982	37 289
Upplupna kostnader	Not 8	293 930	560 089
Förutbetalda avgifter och hyror		592 070	376 149
		1 335 945	1 525 636
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		81 202 579	81 813 584
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	96 292 000	96 292 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013/2014 och budget för 2014/2015.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013-2014	2012-2013
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Föreningens årsredovisning 2012/2013 och årsredovisning 2013/2014 har upprättats av olika ekonomiska förvaltare (SEFF AB 2012/2013 och SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 2013/2014). Eftersom de två ekonomiska förvaltarna har använt sig av olika kontoplaner och kontoindelning för föreningens redovisning så skiljer sig indelningen av intäkter och kostnader en del mellan årsredovisningen 2012/2013 och årsredovisningen 2013/2014.

Not 1	2013-2014	2012-2013
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	7 761 768	7 761 768
	7 761 768	7 761 768

Not 2	2013-2014	2012-2013
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	195 375	142 875
Fastighetsskötsel gård beställning	5 250	0
Snöröjning/sandning	120 000	177 478
Sotning	397	0
Gård	4 042	0
Serviceavtal	3 898	0
Förbrukningsmateriel	20 465	15 599
	349 427	335 952

Not 2 forts.	2013-2014	2012-2013
Reparationer		
Fastighet förbättringar	54 783	201 814
Tvättstuga	11 951	19 227
Sophantering/återvinning	15 224	0
Entré/trapphus	18 810	0
Lås	3 949	4 349
VVS	18 271	13 339
Ventilation	126 240	156 559
Hiss	17 163	24 619
Tak	0	12 937
Garage/parkering	0	3 464
	266 391	436 308
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	1 067 810	0
	1 067 810	0
Taxebundna kostnader		
El	125 818	127 211
Värme	901 472	1 042 461
Vatten	479 873	485 202
Sophämtning/renhållning	147 122	146 318
Grovsopor	5 016	0
	1 659 301	1 801 192
Övriga driftskostnader		
Försäkring	162 244	139 347
Självrisk	20 289	35 408
Kabel-TV	98 652	159 840
Bredband	26 544	0
	307 729	334 595
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	295 469	291 943
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 462	2 168
Tele och datakommunikation	6 053	6 061
Inkassering avgift/hyra	1 200	0
Förvaltningsarvode	42 126	0
Förvaltningsarvoden övriga	99 536	122 313
Administration	4 802	3 925
Konsultarvode	15 000	3 750
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	3 745	7 140
	173 924	145 357
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	95 625	171 063
Löner	133 437	213 600
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	399	0
Sociala kostnader	71 659	116 877
Övriga personalkostnader	0	9 816
	301 120	511 355

Not 2 forts.	2013-2014	2012-2013
Avskrivningar		
Byggnad	915 552	915 552
	915 552	915 552
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 336 722	4 772 254
Not 3	2014-06-30	2013-06-30
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	98 356 180	98 356 180
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	98 356 180	98 356 180
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-12 738 429	-11 822 877
Årets avskrivningar enligt plan	-915 552	-915 552
Utgående avskrivning enligt plan	-13 653 981	-12 738 429
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-6 222 000	-6 222 000
Utgående nedskrivning	-6 222 000	-6 222 000
Planenligt restvärde vid årets slut	78 480 199	79 395 751
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	579 000	579 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 588 000	66 588 000
Taxeringsvärde mark	29 531 000	29 531 000
	96 119 000	96 119 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	96 119 000	96 119 000
	96 119 000	96 119 000
Not 4	2014-06-30	2013-06-30
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	140 013	134 241
Bredband	26 544	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna	3 745	0
Förvaltningsarvode	0	54 425
	170 302	188 666

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 275 000	0	0	9 275 000
Fond för yttre underhåll	2 209 144	1 855 144	0	354 000
Summa bundet eget kapital	11 484 144	1 855 144	0	9 629 000
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	-244 024	-1 855 144	711 790	899 331
Årets resultat	-73 331	-73 331	-711 790	711 790
Summa ansamlad förlust	-317 355	-1 928 475	0	1 611 120
Summa eget kapital	11 166 789	-73 331	0	11 240 120

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013-2014	2012-2013
Vid årets början	354 000	177 000
Reservering enligt stadgar	1 855 144	177 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 209 144	354 000

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2014-06-30	2014-06-30	2013-06-30	
Nordea Hypotek	2,880 %	9 610 000	9 610 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek	2,160 %	17 000 000	17 000 000	Rörlig ränta
Nordea Hypotek	2,880 %	12 224 242	12 224 242	Rörlig ränta
Nordea Hypotek		0	1 000 000	Omsatt till SHB
Stadshypotek	3,730 %	16 060 330	16 264 660	2014-09-01
Stadshypotek	3,640 %	13 101 073	13 267 082	2018-07-30
Stadshypotek	2,360 %	1 000 000	0	2014-07-24
Summa skulder till kreditinstitut		68 995 645	69 365 984	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-295 800	-318 156	
		68 699 845	69 047 828	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 516 645 kr.

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2014-06-30	2013-06-30
El	8 517	7 811
Värme	54 501	40 140
Sophämtning	73 260	72 658
Ränta	157 652	431 480
Fastighetsförbättringar	0	8 000
	293 930	560 089

NORRTÄLJE den 29 / 9 2014


Susanne Palmér
Ordförande


Annette Nilsson
Vice ordförande


Johan Eriksson
Ledamot


Lars Gustafsson
Ledamot


Anneli Tindå
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 10 2014


Klas Westling
Extern revisor

BUDGET	Budget	Utfall	Budget
RÖRELSENS INTÄKTER	2014/2015	2013/2014	2013/2014
Årsavgifter	7 762 000	7 761 768	7 761 768
Vattenintäkter	252 000	257 283	243 900
Gemensamhetslokal	0	2 571	0
Överlåtelse/pantsättning	0	5 400	14 400
Öresutjämning	0	69	0
Övriga intäkter	0	2 014	0
	8 014 000	8 029 105	8 020 068
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-233 000	-195 375	-142 875
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-5 250	0
Snöröjning/sandning	-120 000	-120 000	-120 000
Sotning	0	-397	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-75 000	0	0
Gård	0	-4 042	0
Serviceavtal	-8 000	-3 898	0
Förbrukningsmateriel	-16 000	-20 465	-10 000
	-457 000	-349 427	-272 875
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-210 000	-54 783	-50 000
Tvättstuga	0	-11 951	-20 000
Sophantering/återvinning	0	-15 224	0
Entré/trapphus	0	-18 810	0
Lås	0	-3 949	-10 000
VVS	0	-18 271	-10 000
Ventilation	0	-126 240	-80 000
Hiss	0	-17 163	-20 000
Tak	0	0	-10 000
Garage/parkering	0	0	-5 000
	-210 000	-266 391	-205 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-1 096 800
Tvättstuga	-309 000	0	0
Värmeanläggning	0	-1 067 810	0
Tak	-137 600	0	0
Fönster	-239 800	0	0
Mark/gård/utemiljö	-111 000	0	0
	-797 400	-1 067 810	-1 096 800
Taxebundna kostnader			
El	-132 000	-125 818	-110 000
Värme	-950 000	-901 472	-950 000
Vatten	-495 000	-479 873	-450 000
Sophämtning/renhållning	-150 000	-147 122	-150 000
Grovsopor	0	-5 016	0
	-1 727 000	-1 659 301	-1 660 000

BUDGET	Budget	Utfall	Budget
	2014/2015	2013/2014	2013/2014
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-172 000	-162 244	-162 000
Självrisk	0	-20 289	0
Kabel-TV	-108 000	-98 652	-187 000
Bredband	0	-26 544	0
	-280 000	-307 729	-349 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-268 000	-295 469	-302 205
	-268 000	-295 469	-302 205
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 462	-2 000
Tele och datakommunikation	-7 000	-6 053	-7 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 200	0
Förvaltningsarvode	-86 000	-42 126	0
Förvaltningsarvoden övriga	-40 000	-99 536	-40 000
Administration	-7 000	-4 802	-7 500
Konsultarvode	-20 000	-15 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-8 000	-3 745	0
	-170 000	-173 924	-56 500
Personalkostnader			
Lön	0	-86 637	-213 600
Lön - lokavård	-114 408	-46 800	0
Styrelsearvode	-162 000	-91 125	-93 000
Revisionsarvode arvoderad	-6 000	-4 500	-6 000
Övriga arvoden	-60 000	0	0
Bilersättning skattefri	0	-399	0
SPP/Tjänstepension	-10 000	0	-9 000
Arbetsgivaravgifter	-108 000	-68 191	-93 000
Löneskatt	-3 000	-629	0
FORA	-3 000	-2 839	0
	-466 408	-301 120	-414 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-915 552	-915 552	-915 552
	-915 552	-915 552	-915 552
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 291 360	-5 336 722	-5 272 532
RÖRELSERESULTAT	2 722 640	2 692 383	2 747 536
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 500	2	11 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyor	0	373	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1 805	0
Övriga ränteintäkter	0	4 668	0
Låneräntor	-2 122 000	-2 392 042	-3 200 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2 885	0
Övriga räntekostnader	-680 000	-377 635	0
	-2 798 500	-2 765 714	-3 189 000
RESULTAT	-75 860	-73 331	-441 464