

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens sextionde verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2012 hölls den 28 april 2013.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 79 medlemmar, varav 20 samäger lägenhet.

Under året har 4 lägenheter överlåtit.

### Styrelsen under verksamhetsåret

Ann-Sofie Laurin	ordförande
Eva Lundkvist	sekreterare
Lars Fäldt	kassör
Håkan Lindén	ledamot
Anders Blixt	ledamot
Harriet Olsson	suppleant
Hans Westh	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Ann-Sofie Laurin, Anders Blixt, Håkan Lindén samt suppleanterna Harriet Olsson och Hans Westh.

### Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsens ledamöter i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Lilly-Anne Larsson och Stefan Sollfors.

### Valberedning

Valberedning har varit Bertil Öhman och Christer Lindquist.

### Vicevärd och fastighetskötsel

Vicevärd har varit Christer Lindquist. Vicevärdsfunktionen har från och med 1 januari 2014 upphört. Fastighetskötsel i övrigt har handhåfts av Lavéns Fastighetsservice AB.

### Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheten Falken 1, innefattande 2 flerfamiljsfastigheter, 26 radhus och 22 garage.

Uthyrningsbara ytor (kvadratmeter):

Lägenheter	2 034
Radhus	2 860
Lokaler	144
Garage	<u>440</u>
	5 478

Specifikation av lägenheter:

9 st	1 rum och kokvrå
14 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
26 st	radhus

Genomsnittlig årsavgift för lägenheter och radhus är 525 kr per kvadratmeter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i if Skadeförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

**Väsentliga händelser**

**Fastighetsunderhåll**

Årets största underhållsarbete har bestått av byte till energisnåla 3-glasfönster. Styrelsens uppfattning är att föreningen därigenom kommer att minska såväl uppvärmnings- som underhållskostnader. Av övrigt underhåll kan särskilt nämnas byte av tre garageportar, byte av takfönster i en av flerfamiljsfastigheterna samt lagning och komplettering av småhusens skorstenar.

**Budget för 2014, årsavgifter**

Som framgår av bilagd budget för 2014 kommer avgifterna för lägenheter och lokaler att öka med 3% från och med juni 2014. Garageavgiften kvarstår tills vidare oförändrad.

Efter genomförd höjning uppgår den genomsnittliga avgiften för lägenheter till 540 kr per kvadratmeter.

**Resultat och ställning**

Översikt	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	2 538	2 369	2 371	2 366
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-766	85	139	-27
Soliditet (%)	5,1	14,7	14	12,4

**Nyckeltalsdefinitioner**

*Soliditet*

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	636 934
Årets resultat	-766 455
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>729 947</u>
	600 426

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>600 426</u>
	600 426

## Resultaträkning

	Not	2013	2012
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		2 537 775	2 369 041
Övriga rörelseintäkter			-
		<b>2 537 775</b>	<b>2 369 041</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1	-2 619 214	-1 705 764
Personalkostnader	2	-137 214	-140 496
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-120 200	-109 604
		<b>-2 876 628</b>	<b>-1 955 864</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-338 853</b>	<b>413 177</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter			-
Räntekostnader		-348 047	-328 521
Övriga finansiella kostnader	4	-79 555	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-766 455</b>	<b>84 656</b>

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 071 165	10 543 768
Inventarier, verktyg och installationer		6 763	722
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 077 928</b>	<b>10 544 490</b>

<i>Omsättningstillgångar</i>		2013-12-31	2012-12-31
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		28 752	25 681
Övriga fordringar		274	53 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 096	38 045
		<b>80 122</b>	<b>117 404</b>
<i>Kassa och bank</i>	6	1 002 889	314 168
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 083 011</b>	<b>431 572</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 160 939</b>	<b>10 976 062</b>
<b>Balansräkning</b>			
	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		249 700	249 700
Fond för yttre underhåll		729 947	651 620
		<b>979 647</b>	<b>901 320</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		636 934	630 605
Årets resultat		-766 455	84 656
		<b>-129 521</b>	<b>715 261</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>850 126</b>	<b>1 616 581</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		13 610 531	8 383 427
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 610 531</b>	<b>8 383 427</b>
<b>Balansräkning</b>			
	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	273 096	273 296
Leverantörsskulder		445 845	265 946
Övriga skulder		34 424	41 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	946 917	395 593
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 700 282</b>	<b>976 054</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 160 939</b>	<b>10 976 062</b>



<b>POSTER INOM LINJEN</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	10	<b>14 252 000</b>	<b>10 293 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Mark avskrivs ej.

Linjär avskrivning görs på avskrivningsbart belopp över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt följande:

Byggnader	25 - 100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

## Noter

<b>Not 1 Övriga externa kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Värme och varmvatten	825 974	803 974
Vatten	139 804	138 705
El	34 873	36 727
Renhållning	49 442	49 498
Fastighetsskötsel	139 384	140 548
Kabel-TV	96 871	92 136
Yttre underhåll	952 794	58 249
Inre underhåll	75 629	43 811
Underhåll tvättstuga	8 247	4 275
Planteringar	7 075	2 807
Målarfärg	17 340	14 435
Försäkringar	45 075	42 572
Fastighetsavgift	188 362	191 709
Revisionsarvoden	3 500	3 500
Arvode valberedning	2 000	2 000
Konsultarvoden	-	57 200
Övriga kostnader	32 844	23 618
	<b>2 619 214</b>	<b>1 705 764</b>

## Not 2 Personalkostnader, ersättningar och arvoden

### Medelantalet anställda

Föreningen har under året, i likhet med tidigare år, haft en deltidsanställd (man).

<i>Löner och andra ersättningar</i>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelsen	80 000	80 000
Övriga anställda	32 755	38 685
	<b>112 755</b>	<b>118 685</b>

### *Sociala kostnader*

Pensionskostnader övriga anställda	450	283
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 009	21 528
	<b>24 459</b>	<b>21 811</b>

## Not 3 Avskrivningar

### *Avskrivningar*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnader	118 238	109 080
Inventarier	1 962	524
<b>Summa</b>	<b>120 200</b>	<b>109 604</b>

## Not 4 Övriga finansiella kostnader

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Stämpelskatt	79 555	
<b>Summa</b>	<b>79 555</b>	<b>0</b>

## Not 5 Materiella anläggningstillgångar

### **Byggnader och mark**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 078 279	12 078 279
Nyanskaffningar	5 494 675	-
Utrangerat	-1 000 000	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 572 954</b>	<b>12 078 279</b>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 534 511	-1 425 431
Avskrivningar utrangering	150 960	
Årets avskrivningar	-118 238	-109 080
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 501 789</b>	<b>-1 534 511</b>

<b>Bokfört värde</b>	<b>15 071 165</b>	<b>10 543 768</b>
----------------------	-------------------	-------------------

### Taxeringsvärden

Mark	10 619 000	10 220 000
Byggnad	19 706 000	18 879 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>30 325 000</b>	<b>29 099 000</b>

### **Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	201 694	201 694
Årets anskaffningar	8 003	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-200 972	-200 448
Årets avskrivningar	-1 962	-524
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 763</b>	<b>722</b>

<b>Not 6 Checkräkningskredit</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000

**Not 7 Eget kapital**

	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserad vinst</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	651 620	630 605	84 656
Disposition av föregående års resultat	78 327	6 329	-84 656
Årets resultat			-779 745
	<b>729 947</b>	<b>636 934</b>	<b>-779 745</b>

**Not 8 Förfallotid skulder**

	<b>Förfaller till betalning</b>		
	<b>Inom ett år</b>	<b>Mellan ett till fem år</b>	<b>Senare än fem år</b>
Skulder till kreditinstitut	273 096	1 092 384	12 518 147
<b>Summa</b>	<b>273 096</b>	<b>1 092 384</b>	<b>12 518 147</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förskottsbetalda hyror	211 525	188 804
Upplupna räntor	66 765	55 399
Styrelse- och revisionsarvodena inkl sociala avgifter	103 500	99 300
Självrisk pga vattenskada	40 000	40 000
Innehållen del Skaala	514 500	
Övriga poster	10 627	12 090
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>946 917</b>	<b>395 593</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsinteckningar	14 252 000	10 293 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 252 000</b>	<b>10 293 000</b>

Nyköping den 22 april 2014

  
Ann-Sofie Laurin

  
Anders Blixt

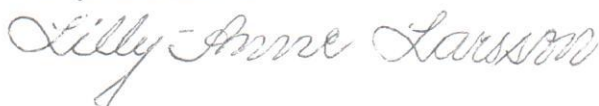
  
Lars Fålt

  
Håkan Lindén

  
Eva Lundqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 april 2014

Lilly-Anne Larsson



Stefan Sollfors





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Falken, Org nr 719000-0526.

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Falken för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vårt revisionsarbete.

Vår revision har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att verksamheten och den ekonomiska redovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i verksamhetsberättelsen och den ekonomiska berättelsen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, varför vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Nyköping den 23 april 2014

Stefan Sollfors



Lilly-Anne Larsson

