

Årsredovisning för
Brf Glansisen
716417-8738
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

KSB

DM

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glansisen, 716417-8738 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Fastighet
Vakteln 14

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carina Bergman Marcus	Ordförande
Peter Nordin	Kassör
Nicholas Olsson	Ledamot (inval extra föreningsstämma 24 sept 2013)
Henrik Schmitterlöw	Ledamot
Ann-Charlotte Spegel-Berg	Ledamot (inval extra föreningsstämma 24 sept 2013)
Ann Wiklund	Suppleant

Revisor

David Malmborg och Karin Shoar har varit revisorer

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2013.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar i föreningen var 19 st per den 31 december 2013, fördelat på 15 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

3 st - 5 rum o kök
1 st - 4 rum o kök
3 st - 3 rum o kök
4 st - 2 rum o kök
2 st - 2 rum o kokvrå
2 st - 1 rum o kokskåp

Sex lägenheter, nummer 4:1, 5:1, 6:1, 9:2, 11:3 och 17:1 enligt lägenhetsregistret, har överlåtits under året.

Byggrätten omfattar enligt taxeringsbeskedet 1 316 kvm varav 1 053 kvm utgörs av lägenhetsyta.

Viktiga händelser under året

Den 11 december 2012 fattade föreningsstämman beslut om att den asfalterade gården, på grund av fuktinträngning i lägenheterna som vetter mot gården, skulle grävas upp, dräneras och fuktisoleras. Arbetet har utförts under 2013 av JE Eriksson Mark & Anläggning Teknik AB. Nytt yttskikt har härvid lagts med grå marksten. I samband med arbetet har Röranalys AB kontrollerat stammarna under huset genom filmning och även rensat dessa. El har dragits och en lampa som tänds med rörelsedetektor har installerats över soptunnorna. En elmätare i källaren har bytts. För att finansiera arbetena har två lån upptagits i SHB på vardera 600 000 kr.

KSB DM

Förvaltning

Ekonomistöd AB har skött den löpande bokföringen samt sammanställning av årsredovisning, kontrolluppgift samt deklaration. Övrig ekonomisk förvaltning har skötts av föreningens styrelse.

Styrelsen har arbetat ideellt.

Fastigheten

Fastigheten har Allframtidförsäkring hos Brandkontoret och är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Allians försäkringsmedlare.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg, som innebär att medlemmarna inte behöver teckna egna bostadsrättstillägg i sina hemförsäkringar.

Ekonomi

Föreningen har checkkredit på Handelsbanken på 300 000 kr, som inte har utnyttjats under 2013.

Föreningens långfristiga låneskulder är 3 994 216 varav 1 200 000 kr har upplånats under 2013 för att finansiera gårdsrenoveringen. Under året har amorteringar gjorts med totalt 9 008 kr.

Lånen är placerade i Stadshypotek AB Handelsbanken som rörliga hypotekslån.

Avgifterna för samtliga medlemmar höjdes med 10% den 1 januari 2013. Inga ytterligare höjningar är planerade.

Taxeringsvärden

ÅR	MARK	BYGGNAD	TOTAL
1999	1 847 000	2 576 000	4 423 000
2000	4 211 000	4 864 000	9 075 000
2001	5 221 000	6 031 000	11 252 000
2002	6 653 000	7 685 000	14 338 000
2003	7 158 000	8 268 000	15 426 000
2004-2006	10 000 000	5 600 000	15 600 000
2007-2009	14 200 000	7 400 000	21 600 000
2010-2012	19 400 000	9 200 000	28 600 000
2013	19 600 000	10 400 000	30 000 000

KSB DM

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 651 433
årets resultat	<u>132 927</u>
Totalt	-1 518 506
disponeras för	
avsättning fond för yttre underhåll (0,3% av anskaffn.kostn. byggnad)	10 431
balanseras i ny räkning	<u>-1 528 937</u>
Summa	-1 518 506

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

PM KSB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter		684 156	621 987
		684 156	621 987
Fastighetens kostnader			
Reparation och underhåll		-39 197	-70 350
Driftskostnader	1	-347 410	-327 567
Administrationskostnader		-34 767	-25 221
Fastighetsskatt		-18 150	-20 475
Avskrivningar		-11 500	-11 500
		-451 024	-455 113
Rörelseresultat		233 132	166 874
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 115	5 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 321	-107 039
		-100 206	-101 092
Årets resultat		132 926	65 782

ONE KSB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	2	3 059 284	3 059 284
Fastighetsförbättringar	3	1 234 110	-
Inventarier	4	5 500	17 000
		<u>4 298 894</u>	<u>3 076 284</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		15 000	15 000
		<u>15 000</u>	<u>15 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 313 894</u>	<u>3 091 284</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och kundfordringar		8 004	-10 056
Skattefordringar		275	-
Övriga kortfristiga fordringar		366	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 448	10 676
		<u>19 093</u>	<u>661</u>
Kassa och bank		501 967	338 585
Summa omsättningstillgångar		<u>521 060</u>	<u>339 246</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 834 954</u>	<u>3 430 530</u>

KSB
DM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 092 500	2 092 500
Yttre reparationsfond		31 293	20 862
		2 123 793	2 113 362
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 651 433	-1 706 784
Årets resultat		132 927	65 782
		-1 518 506	-1 641 002
Summa eget kapital		605 287	472 360
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	3 994 216	2 803 224
		3 994 216	2 803 224
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121 347	30 111
Skatteskulder		-	2 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	114 104	122 796
		235 451	154 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 834 954	3 430 530

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	4 384 250	3 184 250
 <i>Ansvarsförbindelser</i>	 inga	 inga

KSB

DM

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Fastighetsförbättringar:	
markarbeten	2,5
-Inventarier	20

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

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

Skatter

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

KSB
fms

Noter

Not 1 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel och städning	16 332	16 332
Hisskötsel	6 868	6 219
Trädgårdsskötsel	10 906	-
Snöskottning/Värmekabel	1 979	1 980
El	28 723	27 964
Värme inkl. driftskontroll	217 062	213 790
Vatten	17 150	18 050
Sophämtning	13 832	12 852
Fastighetsförsäkring	16 318	10 628
Kabeltv	13 534	13 144
Övriga fastighetskostnader	4 706	6 608
Summa	347 410	327 567

Not 2 Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	1 748 099	1 748 099
-Mark	1 729 113	1 729 113
	<u>3 477 212</u>	<u>3 477 212</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-417 928	-417 928
	<u>-417 928</u>	<u>-417 928</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 059 284	3 059 284
Taxeringsvärde byggnader:	10 400 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark:	19 600 000	19 400 000
	<u>30 000 000</u>	<u>28 600 000</u>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enl. följande		
Bostäder	30 000 000	28 600 000

Not 3 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Årets förändring: markarbeten	1 234 110	-
	<u>1 234 110</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 234 110	-

KSB

Not 4 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början: tvättmaskiner	57 500	57 500
	<u>57 500</u>	<u>57 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 500	-29 000
-Årets avskrivning enligt plan	-11 500	-11 500
	<u>-52 000</u>	<u>-40 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 500	17 000

Not 5 Eget kapital

	Insatser & upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust
Vid årets början	2 092 500	20 862	-1 641 002
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre fond enligt stadgar		10 431	-10 431
Årets resultat			132 927
Vid årets slut	2 092 500	31 293	-1 518 506

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats 2013-12-31	Lånevillkor	Skuld 2013-12-31	Skuld 2012-12-31
Hypotekslån SHB	2,58%	rörligt, 3 mån	2 794 216	2 803 224
Hypotekslån SHB	2,53%	rörligt, 3 mån	600 000	-
Hypotekslån SHB	2,43%	rörligt, 3 mån	600 000	-
			<u>3 994 216</u>	<u>2 803 224</u>

Varav kortfristig del 30 000 kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyres-/avgiftsintäkter	57 010	57 010
Upplupna räntekostnader	22 509	21 697
Övriga upplupna kostnader	34 585	44 089
	<u>114 104</u>	<u>122 796</u>


KS13
buc

Underskrifter

Stockholm den 1 april 2014


Carina Bergman Marcus


Ann-Marie Wiklund suppl.
för Peter Nordin



Nicholas Olsson


Henrik Schmiterlöv


Ann-Charlotte Spegel-Berg

Vår revisionsberättelse har avgivits


David Malmberg


Karin Shoar



Revisionsberättelse brf Glansisen


Vid granskning av bostadsrättsföreningen Glansisen 2013-01-01 -- 2013-12-31 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt oss icke anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 25 april 2014



David Malmberg
Förtroendevald revisor



Karin Shoar Boman
Förtroendevald revisor

