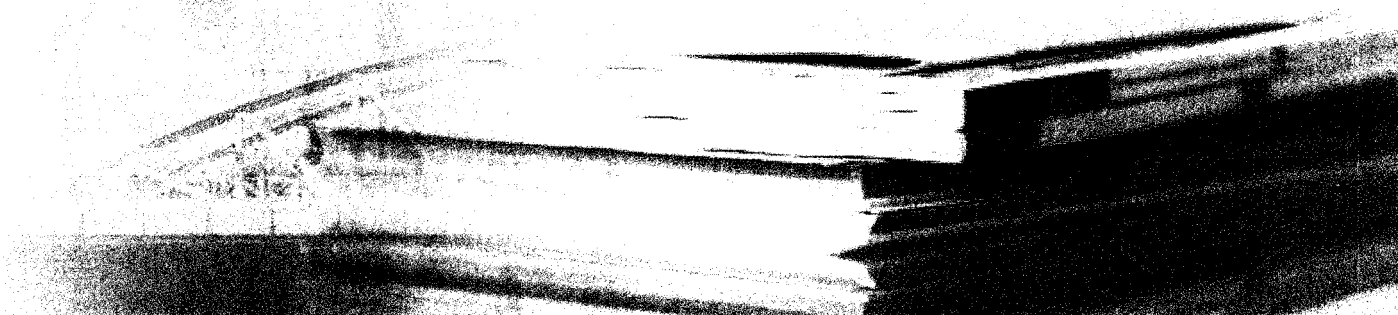


# Årsredovisning 2013

för

Brf Spiran





Årsredovisning för

# Brf Spiran

717300-0303

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Spiran, 717300-0303 avger härmed följande årsredovisning för 2013. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

### Föreningens byggnader

Byggnaderna, som uppfördes under åren 1954-1955, ligger i Tierps kommun och har beteckningen Tierp 32:3. Byggnaderna är fullvärdes försäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus med 26 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt. Till byggnaderna hör också 15 st parkeringsplatser samt 7 st garageplatser.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1569 kvm, varav 1413 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av anskaffningsvärdet.

#### Tidigare gjorda renoveringar:

Fönstermålning	2001
Nya lås	2001
Stamrenovering	2006-2007
El renovering källare och trapphus	2007-2008

### Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett och styrelsen har godkänt 2 andrahandsuthyrningar.

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Boverket 2007-01-18.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar.

#### Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning med Visma Service AB.

Städning av trapphus och källare med Förenade Service AB (f.d RH Städ AB).

Fastighetsskötsel med NJ Fastighetskonsult AB.

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter, samt minst 1 högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2013-05-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Agneta Steisjö	Ordförande
Suana Mujkic	Sekreterare
Emil Sjöstrand	Ledamot
Anton Mattsson	Suppleant
Joakim Tilefors	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter enligt principen två i förening. Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden och 1 informationsblad har delats ut till medlemmarna. Information har också anslagits i trapphusen. Arvode till styrelsen och revisorn har under året uppgått till 13 142 kr (inkl. sociala avgifter).

### Revisorer

Monica Jansson	Ordinarie
Tommy Jansson	Suppleant

### Valberedning

Tord Jädervill	Sammanställande
Håkan Wahlborg	

## Verksamhet under året som gått

Året började med mycket snö och kyla och vårens sena ankomst gjorde att den årliga vårstädningen uteblev. Vid en inspektion av tak och hänggrannor upptäcktes flera trasiga takpannor som fick bytas ut. En statusbesiktning av den tidigare stamreoveringen genomfördes och den visade tyvärr att entreprenaden har många brister och inte är fackmannamässigt utförd. Det här är något som måste utredas vidare och en del fel måste även åtgärdas.

Den ordinarie föreningsstämman ägde rum den 6 maj. Stämman beslutade att en stamreovering av källaren med byte av undercentral, vattenledningar och värmeventiler skulle genomföras, samt om montering av en dörr till undercentralen så att obehöriga inte kan komma in. Vidare skulle en städskrubba byggas, för att städfirman ska kunna förvara sin utrustning här utan risk för stöld. Det beslutades också om en revidering av riktlinjerna för p-platser och garage. Byte av fönster planerades till 2014 och styrelsen kommer att ta hjälp av en konsult vid upphandlingen.

Målning av vindskivor och takfot på husens gavlar gjordes under sommaren. Även staketet som gränsar mot garagen vid Gävlevägen samt källarnedgångarna målades och två av dem fick också nya tak. Den tredje källarnedgången fick nytt tak 2012 tack vare en händig medlem. Den planerade stamreoveringen av källaren som skulle startat i augusti fick tyvärr ställas in då den tänkta entreprenören inte var villig att skriva ett avtal i enlighet med ABT 06.

Under sommaren och hösten fick vi besök av både bärplockare och ensamkommande flyktingbarn som rotade bland våra sopor. Detta resulterade i en sanitär olägenhet i det varma vädret. Polisen och kommunen kontaktades angående problemet. Det fantastiska vädret ledde till att utegrillen användes en hel del, vilket var glädjande. Vad som var mindre roligt var att många inte gjorde rent gallret efteråt. Det har informerats upprepade gånger om vad som gäller när man använder grillen vid uteplatsen och det är tråkigt att det inte respekteras!

En besiktning av balkongerna gjordes i september och reoveringsbehovet visade sig vara större än förväntat. Balkongerna kommer troligen att behöva bytas ut om ca 5 år. En reovering av den befintliga bottenplattan ansågs inte genomförbart och en ny platta behöver därför gjutas. Ett skriftligt förfrågningsunderlag gällande stamreovering i källaren upprättades, då det på stämman framförts synpunkter på den tidigare upphandlingen.

För att få ordning på de störningar som startade 2012 har styrelsen anlitat en extern vicevärd, vilket gett resultat. Vicevärden har även anlitats i samband med godkännande av nya medlemmar. Både för att informera om rutiner kring felanmälan och vad som gäller beträffande renovering av den egna lägenheten samt för att prata om att visa hänsyn mot sina grannar i förebyggande syfte.

Under året har det strulat en hel del med sopsorteringen. Information har gått ut, men ändå läggs sopor i fel kärl och de viks inte ihop med mera. Den ökade volymen verkar främst bero på att man inte följer de rekommendationer som finns. En förbättring är önskvärd!  
Om året började med kyla och snö, så var avslutningen desto mildare, vilket var gynnsamt för föreningens ekonomi då kostnaderna för snöröjning, el - och fjärrvärme hölls nere.

## Verksamhet under 2014

### Verksamhet under 2014

När kylan slog till i januari uppstod problem i undercentralen. Detta ledde till att en ny upphandling genomfördes och styrelsen beslutade att anlita Tierps vvs. Renoveringen var tänkt att påbörjas i maj, men på grund av oförutsedda händelser har den fått skjutas upp till efter sommaren. Förbrukningen av vatten sköt i höjden när smuts som följt med det kommunala vattnet fick avhärdningsanläggningen att pumpa ut stora mängder vatten rakt ner i avloppet.

Tierps kommun har beslutat att installera nyckelgömmor och styrelsen har gett sitt medgivande. Det krävs också ett medgivande från den som sedan anlitar hemtjänsten. Två av föreningens trapphus har i nuläget nyckelgömmor. De är godkända av försäkringsbolagen och syftet är att underlätta nyckelhanteringen och öka säkerheten.

En upphandling beträffande fönsterrenoveringen är planerad och under hösten kommer en extra stämma att hållas med anledning av detta. Starten av renoveringen är beräknad till januari 2015. Det påbörjade arbetet med brandskyddet kommer att slutföras under året. Brandvarnare och brandsläckare ska installeras i trapphus och källare och information om brandskydd ska delges medlemmarna.

Arbetet med att få bukt med sopsorteringen kommer också att gå vidare, både för ekonomin och för miljöns skull. Förslag till trivselregler kommer att tas fram i mån av tid. Detsamma gäller de lägenhetspärmar som ska innehålla information om föreningen och som hör till lägenheten. I brist på tid kan ett välkomstblad vara ett alternativ att ta fram till nya medlemmar.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter 2013

Föreningens årsavgifter höjdes med 2 % från 1 juli 2013. Ingen höjning har gjorts av föreningens p-platser eller garage.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med det lägsta av värdet 1 210 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

### Budget för nästa år

Årsavgifterna beräknas vara oförändrade under 2014. Budgeten visar ett resultat på 100 000 kronor, vilket föreslås som reservering till underhållsfonden.

## Ekonomisk översikt

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 067	1 057	1 038	995
Årets resultat, tkr	68	120	72	37
Underhållsfond, tkr	628	528	428	391
Genomsnittlig skuldränta, %	5,4	5,4	5,4	5,4
Taxeringsvärde, tkr	7 673	6 739	6 739	6 739

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

## Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<u>Till föreningsstämman förfogande står följande medel</u>	
Balanserat resultat	185 964
Årets resultat	68 469
Totalt	<u>254 433</u>
<u>Styrelsen föreslår att medlen behandlas så</u>	
av underhållsfond ianspråktas	-49 174
att reserveras till underhållsfond	100 000
att i ny räkning överförs	203 607
Totalt	<u>254 433</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

111

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 066 645	1 057 394
<b>S:a Nettoomsättning</b>		1 066 645	1 057 394
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-598 737	-552 329
Fastighetsavgift		-23 768	-27 856
Övriga externa kostnader		-60 650	-43 443
Personalkostnader	3	-13 704	-12 720
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-696 859	-636 348
Avskrivningar	4,5	-114 567	-114 498
<b>Rörelseresultat</b>		255 219	306 548
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		3 841	8 397
Räntekostnader		-190 591	-195 319
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		68 469	119 626
<b>Resultat före skatt</b>		68 469	119 626
<b>Årets resultat</b>		68 469	119 626



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 497 072	3 584 191
Inventarier	5	61 248	88 696
		<u>3 558 320</u>	<u>3 672 887</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 558 320</u>	<u>3 672 887</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		3 039	-
Övriga kortfristiga fordringar		12 901	3 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	18 626	19 039
		<u>34 566</u>	<u>22 616</u>
<b>Kassa och bank</b>		982 084	928 800
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 016 650</u>	<u>951 416</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>4 574 970</u>	<u>4 624 303</u>

U4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>7</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		41 705	41 705
Underhållsfond		627 859	527 859
		<u>669 564</u>	<u>569 564</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		185 964	166 338
Årets resultat		68 469	119 626
		<u>254 433</u>	<u>285 964</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>923 997</u>	<u>855 528</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut		3 432 000	3 510 000
		<u>3 432 000</u>	<u>3 510 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		78 000	78 000
Leverantörsskulder		35 257	36 234
Skatteskulder		-	1 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	105 716	143 492
		<u>218 973</u>	<u>258 775</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 574 970</u>	<u>4 624 303</u>
<hr/>			
<b>Ställda panter och säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		3 900 000	3 900 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

rlt

## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledning. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen följande år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta beräknas som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

### Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde 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 nyttjandeperioder.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	1
Renovering	3
Stam- och el renovering	2
Inventarier, verktyg och installationer	10, 20

### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Hyror	15 588	15 588
Garage och p-platser	30 894	32 040
Årsavgifter	1 019 823	1 009 716
Kravavgift	340	50
<b>Summa</b>	<b>1 066 645</b>	<b>1 057 394</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel	52 802	37 776
Städ	17 297	16 781
Sotning	-	14 280
Övriga fastighetskostnader	44 596	47 581
Reparationer	88 635	87 038
Reparation byggnad	49 174	-
El	26 267	20 644
Fjärrvärme	229 364	233 975
Vatten	40 562	42 303
Sophämtning	18 096	21 978
Fastighetsförsäkring	18 589	17 617
Kabel-Tv	13 355	12 356
<b>Summa</b>	<b>598 737</b>	<b>552 329</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
<u>Löner och andra ersättningar:</u>		
Styrelsearvode	9 000	9 000
Revisorsarvode	1 050	900
Totala löner och ersättningar	10 050	9 900
Sociala avgifter	3 654	2 820
<b>Summa</b>	<b>13 704</b>	<b>12 720</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
<b><u>Byggnad</u></b>		
<u>Anskaffningsvärde</u>		
Ingående anskaffningsvärde	822 095	822 095
Utgående anskaffningsvärde	822 095	822 095
<u>Avskrivningar enligt plan</u>		
Ingående avskrivningar	-628 358	-620 158
Årets avskrivning på byggnad	-8 221	-8 200
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-636 579	-628 358
<b>Utgående redovisat värde på byggnad</b>	<b>185 516</b>	<b>193 737</b>

111

### Renovering

#### Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde	201 610	201 610
Utgående anskaffningsvärde	201 610	201 610

#### Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-120 888	-114 888
Årets avskrivningar	-6 048	-6 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-126 936	-120 888

<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>74 674</b>	<b>80 722</b>
--	---------------	---------------

### Stamrenovering

#### Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde	3 642 482	3 642 482
Utgående anskaffningsvärde	3 642 482	3 642 482

#### Avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-364 250	-291 400
Årets avskrivningar	-72 850	-72 850
Utgående avskrivningar enligt plan	-437 100	-364 250

<b>Utgående redovisat värde för renovering</b>	<b>3 205 382</b>	<b>3 278 232</b>
--	------------------	------------------

### Mark

#### Anskaffningsvärde

Ingående anskaffningsvärde	31 500	31 500
Utgående anskaffningsvärde	31 500	31 500

<b>Utgående redovisat värde för mark</b>	<b>31 500</b>	<b>31 500</b>
--	---------------	---------------

### Taxeringsvärde

2013-12-31      2012-12-31

Taxeringsvärde byggnad:	5 907 000	5 107 000
Taxeringsvärde mark:	1 766 000	1 632 000
	7 673 000	6 739 000

### Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	7 566 000	6 589 000
Lokaler:	107 000	150 000

*CM*

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
<u>Anskaffningsvärden</u>		
Ingående anskaffningsvärde	103 750	103 750
Utgående anskaffningsvärde	103 750	103 750
<u>Avskrivningar enligt plan</u>		
Ingående avskrivningar	-80 075	-74 300
Årets avskrivning	-5 775	-5 775
Utgående avskrivningar enligt plan	-85 850	-80 075
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 900</b>	<b>23 675</b>
<b>Installation postboxar</b>		
<u>Anskaffningsvärden</u>		
Ingående anskaffningsvärde	108 367	108 367
Årets inköp		
Utgående anskaffningsvärde	108 367	108 367
Ingående avskrivningar	-43 346	-21 673
Årets avskrivning	-21 673	-21 673
Utgående avskrivningar enligt plan	-65 019	-43 346
<b>Utgående avskrivningar enligt plan</b>	<b>43 348</b>	<b>65 021</b>
<b>Totalt utgående restvärde enligt plan</b>	<b>61 248</b>	<b>88 696</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna försäkringskostnader	18 626	19 039
	<b>18 626</b>	<b>19 039</b>

## Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<u>Årets förändringar av eget kapital</u>				
Belopp vid årets ingång	41 705	527 859	166 338	119 626
Disposition enligt föreningsstämma				
Överföring till underhållsfond		100 000		
Balanseras i ny räkning			19 626	-119 626
Årets resultat				68 469
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 705</b>	<b>627 859</b>	<b>185 964</b>	<b>68 469</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2014	Lånebelopp 2013-12-31
<u>Långgivare</u>				
Stadshypotek	5,39	2017-10-30	78 000	3 588 000
<b>Totalt</b>			<b>78 000</b>	<b>3 588 000</b>
Kortfristig del nästa års amortering				-78 000
				<b>3 510 000</b>

44

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	71 848	61 269
Upplupen räntekostnad	15 240	16 116
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	10 000	9 950
Upplupna sociala avgifter	3 100	2 588
Upplupen elkostnad	2 527	2 500
Upplupen fastighetskötsel	3 000	3 418
Upplupna reparationskostnader		36 070
Upplupna övriga kostnader		11 581
	<b>105 715</b>	<b>143 492</b>

## Underskrifter

Tierp 2014-05-27

  
Agneta Steisjö

  
Suana Mujkic

  
Emil Sjöstrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-26

  
Monica Jansson

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Spiran, Tierp

Org nr 717300-0303

Jag har granskat årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning i Brf Spiran för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon ledamot har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tierp 2014-05-26



Monica Jansson

Av föreningen utsedd revisor



# Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

	Budgetförslag Budget 2014	Utfall tom 2013-12-31	Budget 2013	% av budget
<b>INTÄKTER</b>				
3010 Hyror	15 600	15 588	15 600	100%
3015 Garage och p-platser	32 000	30 894	32 000	97%
3020 Årsavgifter	1 029 900	1 019 823	1 019 800	100%
3215 Kravavgift	0	340	0	0%
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 077 500</b>	<b>1 066 645</b>	<b>1 067 400</b>	<b>100%</b>
<b>KOSTNADER</b>				
<i>Fastighetskostnader</i>				
4110 Fastighetsskötsel	-64 600	-52 802	-52 800	100%
4120 Städ	-18 200	-17 297	-18 000	96%
4190 Övriga fastighetskostnader	-38 500	-44 596	-35 000	127%
4300 Reparationer	-82 000	-88 635	-100 000	89%
4350 Reparation byggnad	0	-49 174	0	0%
4610 El	-28 200	-26 267	-26 800	98%
4620 Fjärrvärme	-248 700	-229 364	-241 500	95%
4630 Vatten	-47 500	-40 562	-47 500	85%
4640 Sophämtning	-18 400	-18 096	-18 400	98%
4710 Fastighetsförsäkring	-19 700	-18 589	-18 600	100%
4760 Kabel-tv	-12 800	-13 355	-12 600	106%
<b>S:a fastighetskostnader</b>	<b>-578 600</b>	<b>-598 737</b>	<b>-571 200</b>	<b>105%</b>
<i>Fastighetsskatt</i>				
4800 Fastighetsskatt	-23 800	-23 768	-21 300	112%
<b>S:a fastighetsskatt</b>	<b>-23 800</b>	<b>-23 768</b>	<b>-21 300</b>	<b>112%</b>
<i>Övriga kostnader</i>				
5410 Förbrukningsinventarier	-4 200	0	-4 200	
5460 Förbrukningsmaterial	-2 000	-1 417	-2 100	67%
6250 Porto	0	0	-2 500	0%
6460 Vicevärd arvode	-12 400	-18 537	-11 000	
6480 Förvaltningsarvode	-32 600	-31 789	-31 500	101%
6550 Konsultarvoden	-2 500	-2 500	-2 500	100%
6570 Bankkostnader	-2 500	-2 117	-2 500	85%
6991 Övriga kostnader	-5 400	-4 290	-3 300	130%
<b>S:a övriga kostnader</b>	<b>-61 600</b>	<b>-60 650</b>	<b>-59 600</b>	<b>102%</b>
<i>Lönekostnader</i>				
7110 Styrelsearvode	-9 000	-9 000	-9 000	100%
7115 Revisionsarvode	-1 000	-1 050	-1 000	105%
7510 Arbetsgivaravgifter	-3 100	-3 654	-2 300	159%
<b>S:a lönekostnader</b>	<b>-13 100</b>	<b>-13 704</b>	<b>-12 300</b>	<b>111%</b>
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-677 100</b>	<b>-696 859</b>	<b>-664 400</b>	<b>105%</b>
<b>RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSK</b>	<b>400 400</b>	<b>369 786</b>	<b>403 000</b>	<b>92%</b>

	Budgetförslag Budget 2014	Utfall tom 2013-12-31	Budget 2013	% av budget
<b>AVSKRIVNINGAR</b>				
7821 Avskrivning byggnader	-8 200	-8 221	-8 200	100%
7822 Avskrivning renovering	-6 000	-6 048	-6 000	101%
7823 Avskrivning stamrenovering	-72 800	-72 850	-72 800	100%
7832 Avskrivning inventarier	0	-1 300	-1 300	100%
7835 Avskrivning satellitmottagare	-4 500	-4 475	-4 500	99%
7842 Avskrivning postboxar	-21 700	-21 673	-21 700	100%
<b>SUMMA AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-113 200</b>	<b>-114 567</b>	<b>-114 500</b>	<b>100%</b>
<b>RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKI</b>	<b>287 200</b>	<b>255 219</b>	<b>288 500</b>	<b>88%</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER</b>				
<i>Ränteintäkter</i>				
8310 Ränteintäkter	2 200	3 833	3 000	128%
8314 Skattefria ränteintäkter	0	8	0	0%
<i>S:a ränteintäkter</i>	<b>2 200</b>	<b>3 841</b>	<b>3 000</b>	<b>128%</b>
<i>Räntekostnader</i>				
8410 Räntekostnader	-189 400	-190 591	-191 500	100%
<i>S:a räntekostnader</i>	<b>-189 400</b>	<b>-190 591</b>	<b>-191 500</b>	<b>100%</b>
<b>RESULTAT EFTER FIN. INT/KOST</b>	<b>100 000</b>	<b>68 469</b>	<b>100 000</b>	<b>68%</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>100 000</b>	<b>68 469</b>	<b>100 000</b>	<b>68%</b>
<b>Årets skattekostnad</b>				
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>100 000</b>	<b>68 469</b>	<b>100 000</b>	<b>68%</b>
Användning underhållsfond	0	49 174	0	
Avsättning underhållsfond	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>	
Resultat efter avsättning	0	17 643	0	

Budgetförslaget innebär oförändrade avgifter 2014.

