

Årsredovisning

för

Brf Grönlund

716409-9496

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grönlund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innerhar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1994-01-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kårsta-Rickeby 1:16-1:19 bebyggdes 1989 och är belägen i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 12 st parhus innehållande 24 lägenheter. Samtliga lägenheter är bostadsrätter. Dessutom finns ett förråd om 10 kvm samt ett garage per lägenhet.

Lägenhetsfördelning:

16	st 5 rum och kök	
8	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 3 449 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-28 bestått av:

Ordinarie Line Thoms
 Per Castvall
 David Evans
 Anne Jönsson
 Annelie Säll

Suppleanter Tommy Björklund
 Anna-Lena Bergström

Revisorer

Ordinarie Tomas Jonasson Borev Revisionsbyrå

Valberedning

Tommy Björklund
Anna-Lena Bergström

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 (0) är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 38 (38) medlemmar

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 (10) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2013-05-28 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.
Fastigheten är beskattad med hel skatt och skattesatsen är 1,0 %.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 074 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 269 806 (10 269 806) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 185 961 kronor. Kostnaden har belastat årets resultat. OVK besiktning har utförts 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.
Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 579 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 500 kr.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 978 856	2 146 299	2 151 510	2 145 160	1 980 437
Resultat före reservering	-124 533	-290 223	-215 642	-37 823	270 358
Reservering yttre reparationsfond	92 842	92 842	92 842	92 842	92 842
Saldo yttre reparationsfond	291 239	198 397	265 555	743 544	650 702
Lån per kvm yta	6 117	6 248	6 382	6 517	6 652
Kassalikviditet (%)	106	124	149	166	174
Årsavgift bostäder kronor/kvm	579	579	579	579	579

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	143 870
årets förlust	-124 533
	19 337
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	92 842
i ny räkning överföres	-73 505
	19 337

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 978 856	2 146 299
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-185 961	-599 764
Driftskostnader	3	-594 078	-438 965
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-135 535	-130 372
Personalkostnader		-1 500	0
Avskrivningar	5	-495 398	-498 396
Resultat före finansiella poster		566 384	478 803
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 050	7 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-692 967	-776 594
Resultat efter finansiella poster		-124 533	-290 223
Resultat före skatt		-124 533	-290 223
Årets resultat		-124 533	-290 223

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	24 428 636	24 890 796
Mark		300 000	300 000
Maskiner och inventarier	9	0	33 238
		24 728 636	25 224 034
Summa anläggningstillgångar		24 728 636	25 224 034
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		18 921	4 117
Övriga fordringar	10	6 146	1 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 868	52 281
		79 935	57 661
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		628 481	659 002
Summa omsättningstillgångar		708 417	716 663
SUMMA TILLGÅNGAR		25 437 053	25 940 697

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 792 800	3 792 800
Yttre reparationsfond		291 239	198 397
		4 084 039	3 991 197
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		143 870	526 935
Årets resultat		-124 533	-290 223
		19 337	236 712
Summa eget kapital		4 103 376	4 227 909
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	20 643 456	21 096 616
Mottagna depositioner		19 896	39 708
Summa långfristiga skulder		20 663 352	21 136 324
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		453 160	453 160
Leverantörsskulder		13 191	1 363
Skatteskulder		1 847	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	202 127	121 941
Summa kortfristiga skulder		670 325	576 464
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 437 053	25 940 697
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		32 150 000	32 150 000
		32 150 000	32 150 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars 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. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	1 995 744	1 995 744
Rabatter ./.	-166 312	0
Debiterade avgifter	146 904	146 904
Ersättningar och intäkter	1 520	3 651
Fakturerade kostnader	1 000	0
	1 978 856	2 146 299

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	185 961	71 313
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	528 451
	185 961	599 764

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Obligatorisk ventilationskontroll	82 500	0
Yttre skötsel/snöröjning	12 313	0
Fastighetsel	7 050	6 889
Vatten	149 251	124 193
Sophämtning	50 210	48 655
Fastighetsförsäkring	66 764	61 077
Självrisk/reparation försäkringsskador	35 168	4 398
Avgälder, arrenden och avgifter	15 600	19 200
Kabel-TV och internet	17 722	16 745
Fastighetskatt/fastighetsavgift	157 500	151 290
Övriga driftkostnader	0	6 518
	594 078	438 965

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	8 581	-29 198
Styrelsearvoden	40 000	30 000
Lagstadgade sociala avgifter	13 039	9 426
Revisionsarvode	11 688	12 687
Förvaltningsarvode	49 164	47 457
Övriga externa tjänster	3 063	55 000
Dröjsmålsavg skatter o soc avg	10 000	5 000
	135 535	130 372

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad enligt amortering	462 160	465 160
Anläggningar	23 398	23 398
Inventarier	9 840	9 838
	495 398	498 396

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Övriga ränteintäkter	1 990	7 569
Skattefria Ränteint	60	0
	2 050	7 569

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	692 960	776 424
Kostnadsräntor skatter o avg	7	170
	692 967	776 594

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 947 168	30 947 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 947 168	30 947 168
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 456 372	-2 991 212
Årets avskrivningar enligt plan	-462 160	-465 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 918 532	-3 456 372
Ingående nedskrivningar	-2 600 000	-2 600 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 600 000	-2 600 000
Utgående redovisat värde	24 428 636	24 890 796
Taxeringsvärden byggnader	14 826 000	14 826 000
Taxeringsvärden mark	5 760 000	5 760 000
	20 586 000	20 586 000

Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	283 169	283 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 169	283 169
Ingående avskrivningar	-249 931	-216 695
Årets avskrivningar	-33 238	-33 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-283 169	-249 931
Utgående redovisat värde	0	33 238

I utgående bokfört värde ingår Internetaccess med 0 (23 400) kronor samt lekhus, gungor med 0 (9 838) kronor.

Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	0	1 256
Avräkning skattekonto	60	7
Andra kortfr fordringar	6 086	0
	6 146	1 263

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald kabel-tv	2 808	2 871
Övriga förutbetalda kostnader	0	49 410
Förutbet försäkringspremier	52 060	0
	54 868	52 281

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 792 800	198 397	526 935	-290 223
Disposition av föregående års resultat:		92 842	-383 065	290 223
Årets resultat				-124 533
Belopp vid årets utgång	3 792 800	291 239	143 870	-124 533

Ianspråktagande ur yttre fonden har skett under året med 0 kronor, avsättning till yttre fonden har skett med 92 482 kronor.

Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån - 3,17%	12 641 092	12 920 472
SEB Bolån - 3,17%	2 029 015	2 073 875
SEB Bolån - 3,42%	6 426 509	6 555 429
Avgår kortfristig del ./.	-453 160	-453 160
	20 643 456	21 096 616

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	40 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	12 568	9 426
Uppl räntekostnader externt	36 772	37 821
Förskottsbetalda hyror/avg	95 200	6 793
Upplupna elavgifter	1 501	534
Upplupna renhållningsavgifter	0	24 327
Upplupna reparationer och underhåll	4 085	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 040
Beräknat arvode för revision	12 000	12 000
	202 126	121 941

Vallentuna 2014-

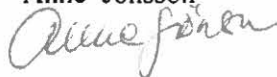
Line Thoms



David Evans



Anne Jönsson



Per Castvall



Annelie Säll



Min revisionsberättelse har lämnats .

Tomas Jonasson
Godkänd revisor

4161 Brf Grönlund
Vallentuna

		RESULTAT 2012	RESULTAT 2013	BUDGET 2014
Årsavgifter bostäder	3021	1 996	1 996	1 996
Rabatt årsavgift	306021	0	-166	0
Vatten/avlopp	3110	147	147	147
Övriga intäkter	3290	3	1	0
Överlåtelseavgifter	3514	0	1	0
RÖRELSENS INTÄKTER		2 146	1 979	2 143
OVK	4141		83	
Yttre renhållning	4160	0	12	10
Rep/underhåll löpande	4300	71	186	100
Planenligt underhåll		0	0	
att belasta årets resultat	4500	529	0	300
Avgår erhållna uttag ur yttre fonden	4597	0	0	0
Rep enl underhållsplan	1182	0	0	
.. varav skall aktiveras ./.		0	0	
.. varav uttag avsatta medel ./.				
El gemensamhetsanläggning	4610	7	7	10
Vatten & avlopp	4630	124	149	155
Renhållning, sotning	4640	50	50	55
Försäkringar	4711	61	67	69
Rep försäkringssk/självrisk	4712	5	35	0
Avgälder	4744	19	16	20
Löpande kostn. kabel-TV	4760	17	18	20
Fastighetsskatt	4800	151	157	154
Förbrukningsmaterial	5460	5	0	
Övr driftkostnader	5490	1	0	5
Inkassokostnader/UC	6061	0	4	2
Inkasso KFM kostnader	6062	-35	2	0
Styrelse arv.	6410	30	40	40
Revisions arv.	6420	13	12	12
Förvaltningsarvoden	6481	47	49	50
Adm. kontor, övrigt	6490	6	2	10
Konsultarvoden	6550	0	0	0
Övriga externa tjänster	6590	55	3	0
Dröjsmålsavg skatter o soc	6995	5	10	
Löner	7010		2	
Arb.giv. avgift.	7510	9	13	13
Avskrivning byggnad	7821	465	462	453
Avskrivning inv/anlägg.	7829	33	33	0
RÖRELSENS KOSTNADER		1 668	1 412	1 478
RÖRELSENS RESULTAT		478	567	665
Ränteint/övr fin intäkter ./.	8319	-7	-2	0
Räntekostn./övr. finans kostn	8411	774	693	705
Övriga finansiella kostnader	8490	2	0	0
RESULTAT	899-9	-291	-124	-40
Reservering till yttre reparationsfond		93	93	93
Ianspråktagande av yttre reparationsfond		0	0	0
		-384	-217	-133