

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FLUNDREVIKEN 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Kjell Andersson	Ordförande	Stämman
Lars Forsgren	Ledamot	Stämman
Birgit Löfgren	Ledamot	Stämman
Börje Ekström	Ledamot	Stämman

Ordinarie revisorer

Björn Ljunggren	BL Redovisning	Stämman
Allan Pettersson		Stämman

Valberedning

Svea Neogard (sammanställande)		Stämman
Lena Looström		Stämman
Ulla Gülec Holmgren		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.
(Kjell Andersson och Lars Forsgren)

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Snäckgården 1:51 i Region Gotland med 15 lägenheter.
Byggnaderna är uppförda 2004.
Fastighetens adress är Snäckgårdsvägen 64.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
5 st	5 st	5 st

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
12 st	8 st

Total tomtarea: 3 492 kvm
Total bostadsarea: 1 252 kvm

Årets taxeringsvärde 14 409 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 12 743 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Visby har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer 21 805 kr. Däri ingår självrisk med 9000 kr. Kjell har reparerat torkskåp och mangel. Huset har utsatts för skadegörelse, klotter på fasaden har borttagits. Vissa målningsarbeten har utförts i hall och trappuppgången.

Underhållsplan

Flertal möten med brf Flundreviken 2, 3 och 4 angående husets fasader. Advokat har anlåtats för att föra vår gemensamma talan mot Wisab angående färgsläpp på våra fasader.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 april 2013 i Flundrevikens båtklubbs lokaler. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

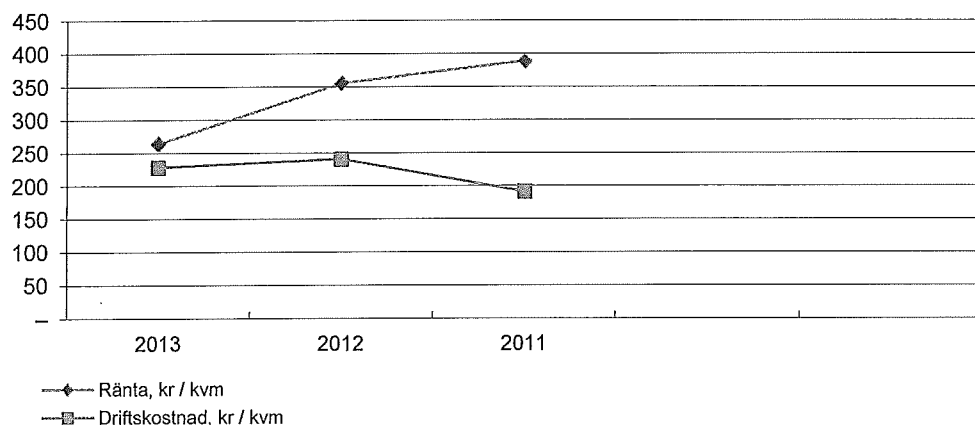
Antal medlemmar: 24 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. övriga intäkter och lägre kostnader för underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på bl.a. lägre kostnader för vatten och el. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a. föreningen har mer likvida medel och mindre kortfristiga skulder jämfört med f.g. år. Styrelsen anser att ekonomin är god. Se förslag till budget.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	1 037	1 024	1 011
Årets resultat	245	83	125
Resultat efter fondförändringar	202	63	105
Balansomslutning	28 423	28 312	28 369
Soliditet %	62%	62%	61%
Likviditet %	325%	228%	190%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	740	740	740
Drifstkostnad, kr / kvm	228	240	191
Ränta, kr / kvm	264	355	389
Underhållsfond, kr / kvm	307	272	256
Lån, kr / kvm	8 388	8 484	8 574

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen har ej förändrat årsavgifterna sedan inflyttning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 741 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret har inga överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	Fiber
Geab	El

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Gemensam vårstädning den 1 maj.

Plantering av syrenbuskar, inköp av trädgårdsmöbel.

Gemensam höststädning den 30 september.

Adventskaffe hos Birgitta och Kjell.

Morris-Beskow har fått godkänt att hyra ut lägenheten till 2014-12-31. Boende är Ingrid Taylor.

Två föreningsmedlemmar har avlidit under året, Ove Nejde och Ulla Gülec-Holmgren.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	848 235
Årets resultat före fondförändring	245 253
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-43 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>1 050 288</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 050 288
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 024 026	1 023 551
Övriga förvaltningsintäkter	2	12 965	—
		<u>1 036 991</u>	<u>1 023 551</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 21 805	- 29 775
Fastighetsavgift/skatt		- 13 747	- 15 718
Driftkostnader	3	- 285 345	- 301 009
Övriga kostnader	4	- 3 523	- 3 694
Personalkostnader	5	- 20 008	- 17 379
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 134 300	- 134 300
		<u>- 478 729</u>	<u>- 501 875</u>
Rörelseresultat		558 262	521 676
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		17 307	6 318
Räntekostnader och liknande poster		- 330 316	- 444 523
		<u>- 313 009</u>	<u>- 438 205</u>
Resultat efter finansiella poster		245 253	83 472
Årets resultat		245 253	83 472
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 43 200	- 20 000
Ianspråktagande av underhållsfond		—	—
Resultat efter fondförändring		202 053	63 472

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	27 488 400	27 622 700
Inventarier, verktyg och installationer	8	—	—
Pågående byggnation och förskott		—	—
		<u>27 488 400</u>	<u>27 622 700</u>
Summa anläggningstillgångar		27 488 400	27 622 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		821	299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>16 172</u>	<u>15 724</u>
		16 993	16 023
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	10	400 000	200 000
Värdepapper	11	<u>325 072</u>	<u>263 823</u>
		725 072	463 823
Kassa och bank			
Bankmedel	12	56 082	107 424
Avräkning med Swedbank		<u>136 147</u>	<u>102 181</u>
		192 229	209 606
Summa omsättningstillgångar		934 293	689 452
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 422 693</u>	<u>28 312 152</u>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		16 320 000	16 320 000
Underhållsfond		384 200	341 000
		<u>16 704 200</u>	<u>16 661 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		848 235	784 763
Årets resultat		245 253	83 472
Avsättning till underhållsfond		- 43 200	- 20 000
		<u>1 050 288</u>	<u>848 235</u>
Summa eget kapital		17 754 488	17 509 235

Långfristiga skulder

Fastighetslån	14	10 380 800	10 500 800
---------------	----	------------	------------

Kortfristiga skulder

Fastighetslån, kortfristiga	14	120 000	120 000
Leverantörsskulder		7 104	2 097
Skatteskulder		796	11 196
Övriga kortfristiga skulder	15	-	3 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	159 506	165 359
		<u>287 406</u>	<u>302 117</u>

Summa skulder

		10 668 206	10 802 917
--	--	-------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		28 422 694	28 312 152
--	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		12 000 000	12 000 000
--	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

		Inga	Inga
--	--	------	------

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underkottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Procent
Byggnader	Rak	0,50%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	926 976	926 976
Hyror, garage	91 200	90 450
Hyror, p-platser	5 850	6 125
	<u>1 024 026</u>	<u>1 023 551</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Felinbetalning från f.d bostadsrättsinnehavare	3 465	–
Fönster	9 500	–
	<u>12 965</u>	<u>–</u>

Not 3 Driftkostnader

Företagsförsäkring	11 486	9 810
Förvaltningsarvode	26 432	25 476
TV, data och telefoni Telia	38 836	40 052
Arvode, yrkesrevisor	10 750	10 688
Möteskostnader	3 149	2 655
Övriga förvaltningskostnader	3 672	1 961
Obligatoriska besiktningar	1 790	1 751
Bevakningskostnader	1 910	1 831
Övriga utgifter, köpta tjänster (energideklaration)	–	4 500
Snö- och halkbekämpning	547	625
Förbrukningsmateriel	12 898	14 102
Vatten	44 782	46 380
El	106 701	118 370
Sophantering och återvinning	22 393	22 808
	<u>285 345</u>	<u>301 009</u>

Not 4 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	302	472
Telefon	1 981	1 982
Bankkostnader	1 240	1 240
	<u>3 523</u>	<u>3 694</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	17 000	15 000
Summa	17 000	15 000
Sociala kostnader	3 008	2 379
	20 008	17 379

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	134 300	134 300
	134 300	134 300

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 860 000	26 860 000
Mark	2 150 466	2 150 466
Summa anskaffningsvärden	29 010 466	29 010 466
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 387 766	-1 253 466
	-1 387 766	-1 253 466
Årets avskrivning byggnader	- 134 300	- 134 300
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 522 066	-1 387 766
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 488 400	27 622 700
Varav		
Byggnader	25 337 934	25 472 234
Mark	2 150 466	2 150 466

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	15 995	15 995
Summa anskaffningsvärden	15 995	15 995
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 15 995	- 15 995
	- 15 995	- 15 995
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 15 995	- 15 995
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	—

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	982	1 005
Förutbetalda försäkringspremier	3 554	3 138
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 608	6 608
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 236	3 236
Övriga förutbetalda driftkostnader	1 792	1 737
	16 172	15 724

Not 10 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	400 000	200 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	30 dagar	200 000	1,30	2014-01-16
	90 dagar	200 000	1,90	2014-01-16

Not 11 Värdepapper

Nordea Stratega Ränta	154 159	250 000
Nordea Stragega 10	170 913	13 823
	325 072	263 823

Not 12 Bankmedel

Nordea Sparkonto företag	56 082	107 424
	56 082	107 424

2013-12-31 2012-12-31

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 320 000	341 000	764 763	83 472
Disposition enl årsstämmobeslut			83 472	- 83 472
Avsättning till underhållsfond		43 200	- 43 200	
Årets resultat				245 253
Vid årets slut	16 320 000	384 200	805 035	245 253

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	10 500 800	10 620 800
Avgår nästa års amortering	- 120 000	- 120 000
Skuld vid årets slut	10 380 800	10 500 800

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,13%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,37%		2 566 900	26 600	2 540 300
NORDEA HYPOTEK AB	2,37%		353 200	13 600	339 600
NORDEA HYPOTEK AB	3,10%	2014-02-19	2 566 900	26 600	2 540 300
NORDEA HYPOTEK AB	3,20%	2016-03-16	5 133 800	53 200	5 080 600
			10 620 800	120 000	10 500 800

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

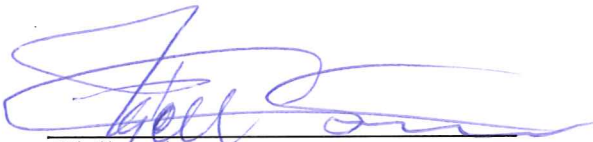
Övriga skulder till f.d bostadsrättsinnehavare	—	3 465
	—	3 465

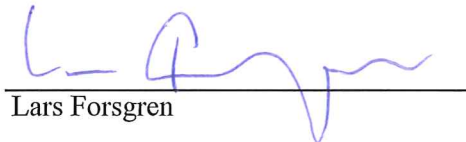
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

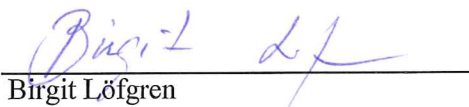
Upplupna räntekostnader	37 733	55 129
Upplupna elkostnader	28 852	32 848
Upplupna kostnader för renhållning	448	448
Upplupna revisionsarvoden	7 800	7 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	84 673	69 134
	<u>159 506</u>	<u>165 359</u>

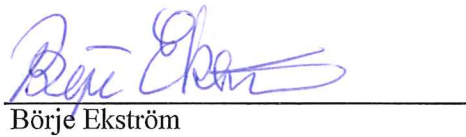
Visby den

Visby 31/3 - 2014/


Kjell Andersson


Lars Forsgren


Birgit Löfgren


Börje Ekström

Revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2014.


Björn Ljunggren
BL Redovisning


Allan Pettersson
Brf Flundreviken 1

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flundreviken 1
Org.nr 769609-3033

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flundreviken 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flundreviken 1 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorers ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 10 april 2014

Björn Ljunggren

Allan Pettersson