

ÅRSREDOVISNING

för

BRF RUBINEN-SAFIREN

Org. nr. 716418-7655

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

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

Föreningen registrerades 1984-08-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-12-06 och nuvarande stadgar registrerades 2008-11-07 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Tråsåtra 1:824 och 1:825 i Österåkers kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 23 april 2013

Ordinarie:

Michael Ramirez	Ordförande
Christel Green	Vice ordförande
Anette Söderling	Sekreterare
Gunnar Wallin	Ledamot
Marcin Narozniak	Ledamot
Trygve Björk	Ledamot

Suppleanter:

Inger Petterson
Mats Hedström

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 23 april 2013

Ordinarie:

Michael Ramirez	Ordförande
Christel Green	Vice ordförande
Anette Söderling	Sekreterare
Gunnar Wallin	Ledamot
Marcin Narozniak	Ledamot
Trygve Björk	Ledamot

Suppleanter:

Inger Johansson
Mats Hedström

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Liselotte Malmberg Godkänd revisor
Liselotte Malmberg Revisionsbyrå AB

Valberedning

Linda Fredriksson
Magnus Nilsson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 23 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 10 (f.å 10) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 101 (f.å 97) stycken.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

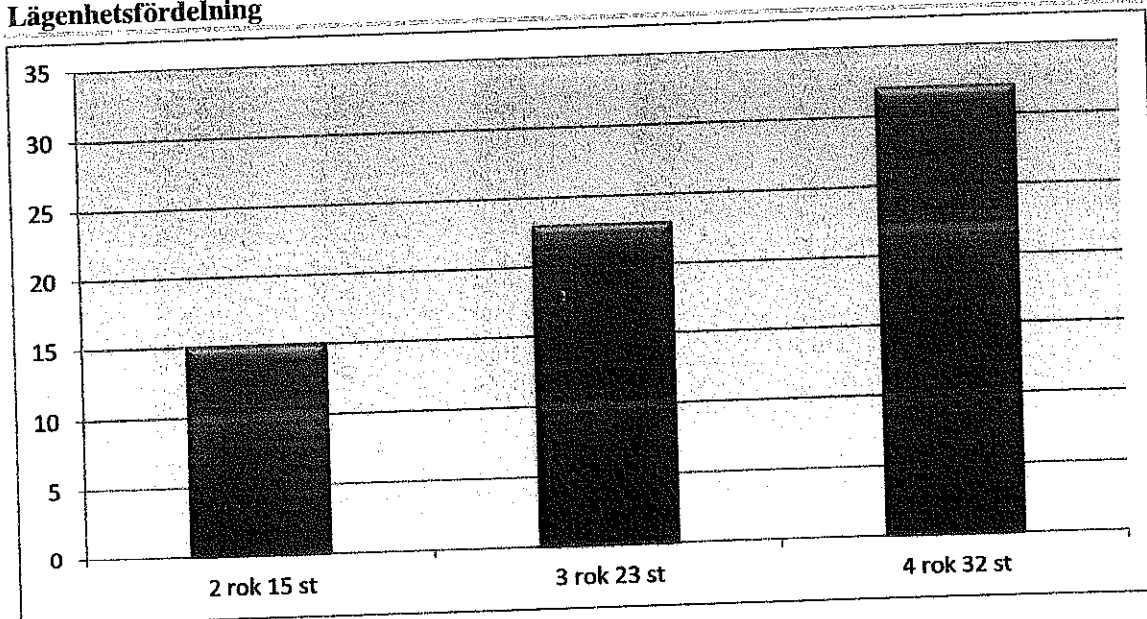
Fastighetsbeteckning: Tråsätra 1:824 och 1:825 i Österåkers kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 1984-1985.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde: Småhus	51 032 000	38 020 000
Taxeringsvärde: Hyreshus	7 319 000	6 070 000
Taxeringsvärde totalt:	58 351 000	44 090 000
Varav byggnader:	30 812 000	24 856 000
Varav mark:	27 539 000	19 234 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF skadeförsäkring.

Lägenhetsfördelning



Brf Rubinen-Safiren
716418-7655

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer:

Snöröjning	Österåkers Bygg & Markservice, Stockholm Utemiljö
Kabel-TV	Tele 2
El	El Kraft / E On
Vatten	Roslags Vatten
Sophämtning	Roslags Vatten
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Kompletteras av föreningen!!

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Kompletteras av föreningen!!

Underhåll av läckande tak.

5-års plan: Omläggning av tak, byte av utomhusarmaturer gångvägar, målning av fasader.

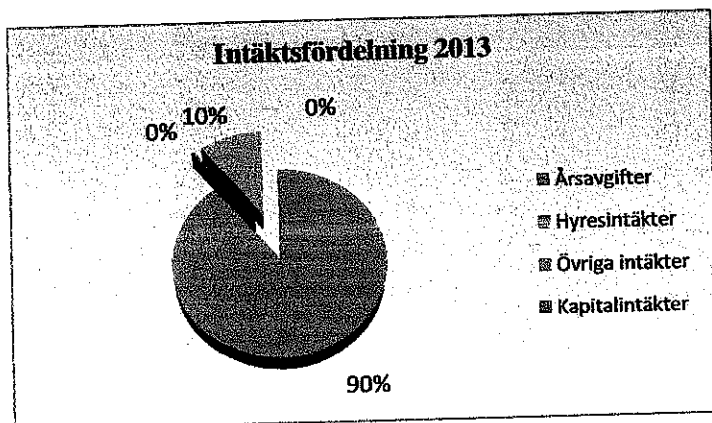
Avsättning till den inre reparationsfonden togs bort den 1 januari 2014.

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Ekonomi

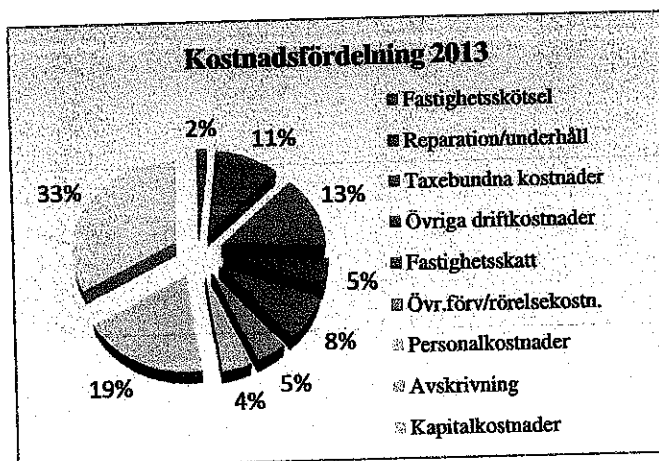
Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	4 524
Hyresintäkter	22
Övriga intäkter	510
Kapitalintäkter	2
Summa	5 058

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	77
Reparation/underhåll	492
Taxebundna kostnader	613
Övriga driftkostnader	232
Fastighetsskatt	383
Övr.förv/rörelsekostn.	208
Personalkostnader	202
Avskrivning	862
Kapitalkostnader	1 535
Summa	4 604



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	5 056	4 947	4 893	4 905	5 004
Resultat efter fin. poster, tkr	454	925	20	250	608
Balansomslutning, tkr	39 501	38 651	38 538	39 184	39 680
Soliditet, %	-3%	-4%	-7%	-7%	-7%
Kassalikviditet, %	103%	55%	23%	26%	27%
Snittränta, %	3,88%	3,93%	4,10%	4,17%	4,30%
Årsavgift, kr/kvm boyta	754	751	752	752	752
Lån, kr/kvm boyta	6 453	6 398	6 526	6 646	6 763
Ränta, kr/kvm boyta	249	254	270	280	291
Värme, kr/kvm boyta	0	0	0	0	0
El, kr/kvm boyta	21	16	23	20	21
Vatten, kr/kvm boyta	51	43	42	40	35

Handwritten mark

Brf Rubinen-Safiren
716418-7655

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-3 790 125
årets vinst	<u>454 382</u>
	-3 335 743
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	136 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktares	-246 339
i ny räkning överföres	<u>-3 225 404</u>
	-3 335 743

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

RESULTATRÄKNINGAR

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 545 458	4 526 007
Övriga rörelseintäkter	2	510 493	420 605
		5 055 951	4 946 612
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-76 956	-101 014
Reparationer	4	-246 108	-118 336
Underhåll	5	-246 339	-185 440
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-612 812	-507 803
Övriga driftkostnader	7	-232 486	-238 196
Fastighetsskatt		-382 842	-313 973
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-207 611	-151 681
Personalkostnader	9	-202 052	-158 388
		-2 207 206	-1 774 831
Rörelseresultat före avskrivningar		2 848 745	3 171 781
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-861 531	-687 907
Rörelseresultat		1 987 214	2 483 874
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		2 187	5 375
Räntekostnader		-1 535 019	-1 564 670
Resultat efter finansiella poster		454 382	924 579
Årets resultat		454 382	924 579

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	36 779 957	37 385 957
Maskiner, inventarier och installationer	11	861 793	262 636
		37 641 750	37 648 593
Summa anläggningstillgångar		37 641 750	37 648 593

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar		1 113	21 392
Hyses- och avgiftsfordringar		21 117	47 534
Övriga kortfristiga fordringar		0	219
Skattefordringar		66 202	57 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	88 432	126 455
Kassa och bank	16	1 770 588	875 938
Summa omsättningstillgångar		1 859 020	1 002 393
SUMMA TILLGÅNGAR		39 500 770	38 650 986

BALANSRÄKNINGAR

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital		1 473 000	1 473 000
Inbetalda insatser		699 560	749 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		2 172 560	2 222 000
Ansamlad förlust		-3 790 125	-4 764 145
Balanserat resultat		454 382	924 579
Årets resultat		-3 335 743	-3 839 566
Summa eget kapital		-1 163 183	-1 617 566
Långfristiga skulder	14	38 860 176	38 460 503
Skulder till kreditinstitut		38 860 176	38 460 503
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		737 032	798 736
Leverantörsskulder		40 435	164 883
Skatteskulder		79 559	11 000
Övriga kortfristiga skulder		531 591	515 561
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		295 166	277 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	119 995	40 842
Summa kortfristiga skulder		1 803 778	1 808 049
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		39 500 770	38 650 986
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar		48 528 000	48 528 000
Fastighetsinteckningar			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		454 382	924 579
Resultat efter finansiella poster		861 531	687 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 315 913	1 612 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		38 023	-83 292
Förändring av kortfristiga skulder		57 433	-28 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 411 369	1 500 739
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-854 688	-213 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-854 688	-213 672
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		337 969	-782 937
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		337 969	-782 937
Årets kassaflöde		894 650	504 130
Likvida medel vid årets början		875 938	371 808
Likvida medel vid årets slut	16	1 770 588	875 938

Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	1,34% (1,33%)
	Byggnadsinventarier	20% (20%)
	Inventarier	20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	4 625 858	4 606 486
	Avgiftsbortfall, bostäder	-102 000	-102 979
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	21 600	22 500
		4 545 458	4 526 007
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Vatten	321 360	299 896
	Tv-avgift	107 070	106 554
	Bredbandsanslutning	63 000	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	18 150	11 442
	Indrivningskostnader	400	800
	Övriga intäkter	513	1 913
		510 493	420 605

Brf Rubinen-Safiren
716418-7655

Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Markskötsel	13 860	21 780
	Snöröjning/Halkbekämpning	50 081	68 305
	Förbrukningsmaterial	13 015	10 929
		76 956	101 014
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	23 632	31 045
	Reparation tvättstuga	1 238	1 950
	Reparation installationer	28 311	85 341
	Övriga reparationer	8 688	0
	Försäkringsskador	184 239	0
		246 108	118 336
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll av lokaler	0	1 940
	Underhåll installationer	0	59 500
	Underhåll huskropp utv.	246 339	124 000
		246 339	185 440
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	127 250	98 363
	Vatten	313 551	262 286
	Sophämtning	172 011	147 154
		612 812	507 803
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	158 377	121 415
	Självrisk	0	40 000
	Bevakningskostnader	0	2 250
	Kabel-TV/Datakommunikation	74 109	74 531
		232 486	238 196

Brf Rubinen-Safiren
716418-7655

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Leasing/hyror	250	0
Förbrukningsinventarier	9 703	14 247
Telekommunikation	10 756	4 963
Försäkringspremier	3 441	2 315
Indrivningskostnader	1 542	1 329
Revisionsarvode	19 400	21 225
Arvode ekonomisk förvaltning	68 376	65 624
Medlemsavgift organisationer	5 910	5 910
Advokatkostnader	2 500	-21 247
Övriga externa tjänster	55 832	37 453
Övriga omkostnader	29 901	19 862
	207 611	151 681
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>Larsson & Malmberg</i>		
Revisionsuppdrag	19 400	21 225
	19 400	21 225

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader		2013	2012
Löner, ersättningar och sociala kostnader			
Lön fastighetsskötsel		0	4 600
Arvodet till styrelsen		152 800	111 100
Övriga ersättningar		2 028	6 416
Arbetsgivaravgifter		47 224	36 272
		202 052	158 388
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Brf Rubinen-Safiren
716418-7655

	2013	2012
Not 10 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	45 197 730	45 197 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 197 730	45 197 730
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-9 911 773	-9 310 673
Årets avskrivningar	-606 000	-601 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 517 773	-9 911 773
Ingående markvärde	2 100 000	2 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 100 000	2 100 000
Utgående planenligt restvärde	36 779 957	37 385 957
Taxeringsvärden byggnader	30 812 000	24 856 000
Taxeringsvärden mark	27 539 000	19 234 000
	58 351 000	44 090 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	503 366	289 694
Försäljningar/utrangeringar	0	213 672
Årets anskaffningsvärde	854 688	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 358 054	503 366
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-240 730	-153 923
Årets avskrivningar enligt plan	-255 531	-86 807
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-496 261	-240 730
Utgående planenligt restvärde	861 793	262 636
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Kabel-TV	6 120	6 120
Försäkring	25 860	21 495
Förvaltningsarvode	17 438	17 094
EL	11 784	12 601
Snöröjning/Halkbekämpning	5 000	0
	66 202	57 310

Brf Rubinen-Safiren
716418-7655

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	1 473 000	0	1 473 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	749 000	-49 440 *	699 560
Balanserat resultat	-4 764 145	974 019	-3 790 125
Resultat föregående år	924 579	-924 579	0
Årets resultat	0	454 382	454 382
		136 000	
		-185 440	
		-49 440	

* Avsättning enligt stämmobeslut
 Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek	3,58%	2014-01-30	6 839 146	7 019 146
Stadshypotek	3,98%	2015-06-01	7 584 555	7 707 491
Stadshypotek	4,17%	2015-12-01	6 686 000	6 801 164
Stadshypotek	4,17%	2015-12-01	6 382 113	6 492 045
Stadshypotek	3,14%	2017-12-30	5 487 671	5 487 671
Stadshypotek	4,26%	2015-12-01	5 642 722	5 741 722
Stadshypotek	3,75%	2018-09-01	975 001	0
Nästa års amortering			-737 032	-737 032
			38 860 176	38 512 207

Årets amortering uppgår till ca 974 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 737 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långgivarna uppgå till ca 35 912 tkr.


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	34 285	20 242
Styrelsearvode	50 000	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	15 710	0
Revisionsarvode	20 000	20 600
	119 995	40 842

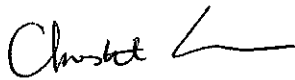
Brf Rubinen-Safiren
716418-7655

	2013	2012
Not 16 Likvida medel		
Likvida medel		
Kassa och bank	1 770 588	875 938
Räntor		
Under perioden betald ränta	1 520 976	1 586 152
Under perioden erhållen ränta	2 187	5 375

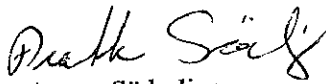
Åkersberga den 31 mars 2014



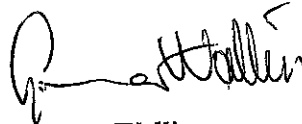
Michael Ramirez
Ordförande




Christel Green
Vice ordförande



Anette Söderling
Sekreterare



Gunnar Wallin
Ledamot



Marcin Narozniak
Ledamot



Trygve Björk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2014



Liselotte Malmberg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Rubinen-Safiren, org.nr 716418-7655.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisning för BRF Rubinen-Safiren för år 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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 och uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Rubinen-Safiren för år 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 24 april 2014


Liselotte Malmberg

Godkänd revisor