

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Syrsan 4, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31, föreningens 68:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-08-24.

Fastighet

Föreningens egendom omfattar fastigheten Syrsan 4 i Eskilstuna kommun med adresser Carlavägen 1, Sveavägen 10 och Lundbladsvägen 13. Husen färdigställdes år 1945 och innehåller 60 bostäder om 3 034 m² samt 2 lokaler om 71 m² med hyresrätt och 46 st bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

42 st	1 rum och kök
18 st	2 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningen har en 15 årig underhållsplan som är upprättad 2006 och som revideras löpande. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Väsentliga händelser under året

Nybyggnation av stora balkonger med inglasning har färdigställts under 2013, markarbeten har utförts under året.

Stadgeenlig årlig besiktning har utförts.

Underhåll och investeringar under senare år

Bredbandsanslutning till kommunens stadsnät	2005
Modernisering tvättstugor	2006
Stamspolning avloppssystem	2007
Målningsarbeten Carlav.	2008
Målningsarbeten Lundbladsv. och Sveav.	2009
Avstängningsventiler värme	2011
Nya balkonger	2013

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar. Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Brf Syrsan 4
718000-3399

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2013. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carina Kärrman ordförande
Renas Mostafa
Marko Männikkö
Tobias Hedkvist
Mathilda Brodin

Suppleanter har varit:

Jenny Jonsson
André Pettersson

Styrelsen har hållit 4 sammanträden under året.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carina Kärrman, Marko Männikkö och Tobias Hedkvist samt suppleanten André Pettersson.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Revisor

Revisor har varit Susanne Lander med Kim Luukkonen som suppleant, valda av föreningen samt KPMG AB.

Fastighetsskötsel och anställda

Föreningen har inga anställda. Fastighetsskötseln utförs av Lars Söderbergs Byggteknik. Teknisk förvaltning utförs av Fastighetsförvaltaren AB. Ekonomisk förvaltning sköts av HSB Södermanland.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2013 uppgick till i genomsnitt 706 kr/m² lägenhetsyta

Fr.o.m. 1 januari 2013 höjdes årsavgiften med 580 respektive 680 kr per bostadsrätt för byggnationen av balkongerna.

Hyrona för p-platserna höjdes senast den 1/1 2011 till 65 kr resp. 100 kr (el-platser).

Förväntad framtida utveckling

Budgeten för 2014 visar på ett resultatutfall på 143 500 kr, inklusive fondering till yttre fonden.

Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgifter bostäder	2 142 492	1 708 092	1 708 092	1 708 092	1 708 092
Årets resultat	164 781	51 067	44 487	19 673	-142 569
Balansomslutning	10 996 927	12 449 753	3 918 871	4 148 200	4 200 875
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	706	563	563	563	563
Driftkostnad, kr/kvm	466	419	395	441	366
Ränta, kr/kvm	109	55	49	44	52
Fond för yttre underhåll	279 116	219 116	236 616	118 529	146 049

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Ansamlad förlust	-161 612
Årets resultat	<u>164 781</u>
Till stämmans förfogande	3 169

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	-19 148
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt budget	<u>100 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	80 852
Resultat att balansera i ny räkning	<u>-77 683</u>
	3 169
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	279 116
Förändring underhåll	<u>80 852</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	359 968

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

RESULTATRÄKNING	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	1	2 193 506	1 760 786
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och förvaltningskostnader	2, 3	-1 413 705	-1 272 120
Yttre underhåll	4	-19 148	-40 000
Fastighetsavgift/skatt		-63 500	-80 835
Avskrivningar	7	-206 458	-177 584
Summa fastighetskostnader		-1 702 811	-1 570 539
Rörelseresultat		490 694	190 247
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5 420	26 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-331 334	-165 404
Summa finansiella poster		-325 914	-139 180
Resultat efter finansiella poster		164 781	51 067
ÅRETS RESULTAT		164 781	51 067

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 486 124	2 293 142
Inventarier	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	8	0	6 215 117
Summa materiella anläggningstillgångar		10 486 124	8 508 259
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 486 124	8 508 259
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		472 996	1 898 017
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		200	2 487
Skattefordringar		14 259	0
Övriga fordringar		272	245
Förutbetalda kostnader/ Upplupna intäkter	9	11 230	40 745
Summa kortfristiga fordringar		498 957	1 941 494
Kortfristiga placeringar	10	0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		11 846	0
Summa kassa och bank		11 846	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		510 803	3 941 494
SUMMA TILLGÅNGAR		10 996 927	12 449 753

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		55 239	55 239
Fond för yttre underhåll		279 116	219 116
Summa bundet eget kapital		334 355	274 355
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-161 612	-152 679
Årets resultat		164 781	51 067
Summa fritt eget kapital		3 169	-101 612
SUMMA EGET KAPITAL	11	337 524	172 743
<i>Skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	10 272 559	10 576 356
Leverantörsskulder		172 528	990 161
Fond för inre underhåll		26 180	29 669
Skatteskulder		0	17 094
Övriga skulder	13	4 527	0
Upplupna kostnader/ Förutbetalda intäkter	14	183 610	663 730
Summa skulder		10 659 403	12 277 010
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		10 996 927	12 449 753
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna fastighetsinteckningar		10 611 000	10 611 000
Ställda säkerheter		10 611 000	10 611 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, maskiner och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivningstider: El, fasad, fönster, tak och dörrar 25-årig plan med 8% annuitet. Balkonger 50-årig plan med 5% annuitet. Stads- & fastighetsnät 12,5% rak avskrivning på 8 år. Asfaltering och tvättstuga 4,0% rak avskrivning på 25 år. Maskiner och inventarier skrivs av med 20%. Mark värderas till anskaffningsvärde. Ingen avskrivning på mark görs.

Fond för yttre underhåll

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Till fonden reserveras ett beräknat genomsnittligt belopp som ska motsvara årskostnaden för underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll sker numera över resultatdispositionen och följer antagen underhållsplan.

Fordringar och skulder

Fordringar och skulder i bokslutet värderas till nominella belopp. Osäkra fordringar tas inte med bland tillgångarna. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%.

Brf Syrsan 4s fastställda skattemässiga underskott föregående år uppgick till 1 189 683 kr.

NOT 1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter	2 142 492	1 708 092
Hyrer	57 360	56 460
Övriga intäkter	-65	-1
Brutto	2 199 787	1 764 551
Hyresbortfall	-6 281	-3 765
Nettoomsättning	2 193 506	1 760 786

NOT 2 Drift	2013	2012
Fastighetsskötsel och städning	326 828	328 849
Reparationer	72 641	59 933
El	60 125	56 752
Uppvärmning	391 943	401 744
Vatten	121 985	99 332
Renhållning	118 152	111 253
Fastighetsförsäkring	29 515	28 110
Kabel-TV	44 920	44 515
Övriga driftkostnader	152 296	42 236
Förvaltningskostnader	84 756	87 056
Arvoden, löner och ersättningar specificerade i not 3	9 346	11 170
Kurs, möteskostnad, fritidsverksamhet	1 199	1 170
	1 413 705	1 272 120

I förvaltningskostnader ingår arvode till revisionsbolag med 8 750 8 500

NOT 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader 2013 2012

Arvoden till förtroendevalda

Styrelsearvoden	7 600	8 000
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	8 100	8 500

Löner och andra ersättningar

Sociala kostnader	1 246	2 670
TOTALT	9 346	11 170

Medeltal anställda

Föreningen har ingen anställd personal

NOT 4 Yttre underhåll

Genomfört planerat yttre underhåll	19 148	40 000
	19 148	40 000

NOT 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter HSB och banker	5 432	26 226
Ränteintäkter skatter och avgifter	-12	-2
	5 420	26 224

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	331 259	165 290
Räntekostnader skatter och avgifter	75	114
	331 334	165 404

NOT 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar	2013-12-31	2012-12-31	
Byggnader och mark			
Ingående anskaffningsvärde	5 190 171	5 190 171	
Årets anskaffningar	8 399 440	0	
Utgående anskaffningsvärde	13 589 611	5 190 171	
Ingående avskrivningar	-2 897 029	-2 719 445	
Årets avskrivningar	-206 458	-177 584	
Utgående avskrivningar	-3 103 487	-2 897 029	
Utgående planenligt restvärde	10 486 124	2 293 142	
varav byggnader	10 158 924	1 955 042	
varav markanläggningar	196 200	207 100	
varav mark	131 000	131 000	
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:	20 910 000	Värdeår: 1945	
<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	14 800 000	6 000 000	20 800 000
Lokaler	110 000	0	110 000
	14 910 000	6 000 000	20 910 000
Maskiner och inventarier	2013-12-31	2012-12-31	
Ingående anskaffningsvärde	126 522	126 522	
Utgående anskaffningsvärde	126 522	126 522	
Ingående avskrivningar	-126 522	-126 522	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 522	-126 522	
Utgående planenligt restvärde inventarier	0	0	
NOT 8 Pågående nyanläggning och ombyggnad			
Ingående anskaffningsvärde	6 215 117	0	
Årets investering	2 184 323	6 215 117	
Överfört till byggnader och mark	-8 399 440	0	
Utgående anskaffningsvärde	0	6 215 117	
NOT 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader	11 230	40 745	
	11 230	40 745	
NOT 10 Kortfristiga placeringar			
Sparbanken Rekarne fasträntekonto	0	2 000 000	
	0	2 000 000	

NOT 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg. års resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	55 239	0	55 239
Föreg. års resultat	51 067	-51 067	0
Fond för yttre underhåll	219 116	60 000	279 116
Ansamlad förlust	-152 679	-8 933	-161 612
Årets resultat			164 781
	172 743	0	337 524

NOT 12 Skulder till kreditinstitut

Räntebindningstid	Nuv r-sats	2013-12-31	2012-12-31
2015-10-26	3,37%	609 360	658 112
2017-03-01	3,63%	827 321	877 321
3 mån bindning	2,50%	656 250	681 250
3 mån bindning	2,52%	491 914	507 673
3 mån bindning	2,92%	533 714	552 000
2017-12-01	3,08%	7 154 000	7 300 000
		10 272 559	10 576 356

Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 304 532 kronor,
och beräknad skuld om 5 år är 8 749 899 kronor.

NOT 13 Övriga skulder

Personalskatt	2 490	0
Sociala avgifter	2 037	0
	4 527	0

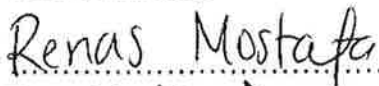
NOT 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	46 657	48 582
Övriga upplupna kostnader	500	467 563
Förutbetalda hyror och avgifter	136 453	147 585
	183 610	663 730

Eskilstuna 2014-03-03



Carina Kärrman



Renas Mostafa



Marko Männikkö

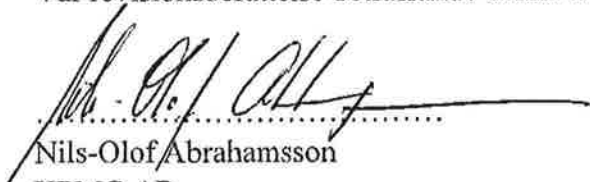


Tobias Hedkvist



Mathilda Brodin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-03-14



Nils-Olof Abrahamsson

KPMG AB

Aukoriserad revisor



Susanne Lander

av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Syrsan 4, org. nr 718000-3399

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Syrsan 4 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 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 Bostadsrättföreningen Syrsan 4s finansiella ställning per den 31 december 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättföreningen Syrsan 4 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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 revisions sed 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Eskilstuna 2014-03-14


Nils-Olof Abrahamsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Susanne Lander
Föreningsvald revisor

Fördelning av kostnader 2013

