
Årsredovisning

BRF DALREGEAMENTET
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 783200-1775

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
<i>Revisionsberättelse</i>	
Bilagor	
Nyckeltal och diagram	15
Standardförbättringar	18



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF DALREGEMENTET
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter				
Birgitta Lagerström	Ordförande		Stämman	2015
Antti Ylikiiskilä	Sekreterare		Stämman	2015
Anders Ragnarsson	Kassör		Stämman	2015
Tobias Dahlström	Ledamot		Stämman	2014
Eva Öhrn	Ledamot		Stämman	2015
Haris Salkagic	Ledamot		Stämman	2014
Pia Alkvist	Ledamot		Stämman	2015
Styrelsesuppleanter				
Jan-Erik Belin			Stämman	2015
Mona Munther			Stämman	2014

I tur att avgå är ledamöterna Tobias Dahlström och Haris Salkagic samt suppleanten Mona Munther.

Ordinarie revisorer				
Torbjörn Sjöström	Auktoriserad revisor, KPMG AB		Stämman	2014
Revisorssuppleanter				
KPMG AB	Auktoriserad revisor		Stämman	2014
Valberedning				
Per Händemark (sammankallande)			Stämman	2014
Lars-Erik Glännerud			Stämman	2014
Klaus Reiserer			Stämman	2014

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Soldaten 12 i Falu kommun med därpå uppförda 9 st byggnader med 89 lägenheter upplåtna med bostadsrätt varav 3 lägenheter hyrs ut samt 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1954 - 1957. Fastighetens adress är Surbrunnsvägen 2A - 2B, 4A - 4B, 6A - 6C samt 8, Kungsgårdsvägen 2A - 2B, 4, 6, 8, 10, 12 i Falun.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
10	27	30	16	6	—

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
3	20	39	12

Total tomtarea:

26 942 kvm

Total bostadsarea:	6 121 kvm
Total lokalarea:	274 kvm
Årets taxeringsvärde	25 794 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 458 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa inkl bostadsrättstillägg.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 182 tkr och planerat underhåll för 137 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 150 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 615 tkr (96,16 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 92,25 kr/kvm. Planerat underhåll för 2014 enligt underhållsplanen: OVK-besiktningar, ev rensning av ventilationskanaler, målning av källarfönster (utsidan), byte av elstammar.

Styrelsen beräknar att ovanstående underhållsåtgärder ska täckas av fonderade medel.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Fönsterbyte	2007
Markarbeten	2009, 2012
Fasad- och takreovering	2011-2012

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 25 april 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 104 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. nya lån som föreningen tagit i samband med fasad- och takarbeten.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

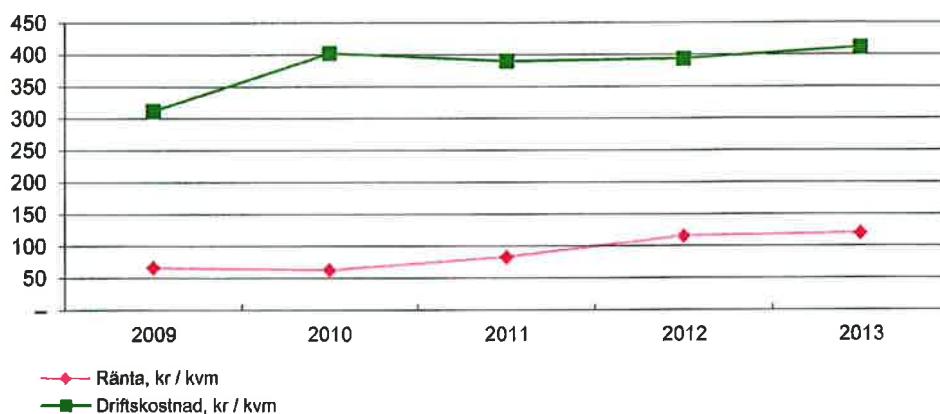
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Dalregementets stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 661	4 584	4 067	4 158	3 976
Årets resultat	338	- 107	- 698	13	478
Balansomslutning	26 271	26 444	22 199	15 955	16 536
Soliditet %	10%	9%	11%	20%	19%
Likviditet %	83%	45%	72%	87%	123%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,92%	0,66%	1,73%	0,68%	0,28%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	661	641	592	579	570
Driftskostnad, kr / kvm	411	393	389	402	312
Ränta, kr / kvm	121	116	83	63	66
Underhållsfond, kr / kvm	315	244	258	338	343
Lån, kr / kvm	3 484	3 464	2 640	1 768	1 794

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 6% och hyreslägenheterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 2% fr.o.m. 1 juli 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 662 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 3 st lägenheter som är upplåtna med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, lokalvård, drift
Riksbyggen	Statuskontroll
Falu Stadsnät	Bredband
Com Hem AB	Kabeltv
Falu Energi	El

Disposition beträffande föreningens resultat

Balanserat resultat	654 276
Årets resultat före fondförändring	338 393
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-590 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>136 578</u>
Summa överskott	539 247

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 539 247

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	4 442 573	4 345 426
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 40 768	- 28 561
Elavgifter		240 960	242 500
Övriga förvaltningsintäkter	3	17 750	24 473
		<u>4 660 515</u>	<u>4 583 838</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 181 874	- 262 562
Planerat underhåll	5	- 136 578	- 599 826
Fastighetsavgift/skatt		- 85 740	- 100 588
Driftkostnader	6	-2 627 990	-2 514 366
Övriga kostnader	7	- 22 145	- 1 836
Personalkostnader	8	- 41 032	- 38 274
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 455 036	- 446 537
		<u>-3 550 394</u>	<u>-3 963 989</u>
Rörelseresultat		1 110 121	619 849
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	828	15 810
Räntekostnader fastighetslån		- 772 556	- 743 078
		<u>- 771 728</u>	<u>- 727 268</u>
Resultat efter finansiella poster		338 393	- 107 419
Årets resultat		338 393	- 107 419
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 590 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		136 578	589 024
Resultat efter fondförändring		- 115 029	- 18 395



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	24 867 971	25 365 673
Inventarier, verktyg och installationer	12	6 483	42 567
		<u>24 874 454</u>	<u>25 408 240</u>
Summa anläggningstillgångar		24 874 454	25 408 240
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 837	23 285
Kundfordringar		300	300
Skattefordringar		61 068	17 736
Skattekonto		1 873	1 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	211 064	195 347
		<u>288 142</u>	<u>238 381</u>
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Bankmedel		14 164	14 743
Avräkning med Swedbank		1 092 619	780 946
		<u>1 108 783</u>	<u>797 689</u>
Summa omsättningstillgångar		1 396 925	1 036 070
SUMMA TILLGÅNGAR		26 271 379	26 444 310



Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		167 116	167 116
Underhållsfond		2 013 847	1 560 425
		<u>2 180 963</u>	<u>1 727 541</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		200 854	761 695
Årets resultat		338 393	- 107 419
		<u>539 247</u>	<u>654 276</u>
Summa eget kapital		2 720 210	2 381 817
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	21 864 526	21 743 728
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	413 577	410 452
Leverantörsskulder		364 818	767 054
Medlemmarnas reparationsfonder		186 400	186 400
Övriga kortfristiga skulder	16	110 173	111 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	611 675	843 235
		<u>1 686 643</u>	<u>2 318 765</u>
Summa skulder		23 551 169	24 062 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 271 379	26 444 310
Ställda säkerheter		22 691 700	22 691 700
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		16 st	16 st
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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 ränteintäkter 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 underskottsavdrag 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	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	60	2067
Byte av fönster	Rak	40	2047
Tak- o fasadarbeten	Prog	40	2052
Markarbeten	Rak	30	2039
Inventarier	Rak	3 & 5 år	

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	4 048 450	3 923 934
Hyror, bostäder	119 909	129 236
Hyror, lokaler	69 594	87 076
Hyror, garage	95 600	94 200
Hyror, p-platser	106 200	106 200
Hyror, övriga	2 820	4 780
	<u>4 442 573</u>	<u>4 345 426</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 16 534	- 1 540
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 15 594	- 21 076
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 800	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 840	- 5 945
	<u>- 40 768</u>	<u>- 28 561</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Uthyrning övernattningslgh	16 250	-
El husvagnsuppställning	1 500	
Återbetalning slutskatt 2008, 2009, 2010 (ränteintäkter)	-	21 487
Övriga rörelseintäkter	-	2 986
	<u>17 750</u>	<u>24 473</u>

Not 4 Reparationer

Div reparationer	96 474	195 858
Vattenskador	-	12 276
Tvättstugor	21 385	978
Gemensamma utrymmen	7 365	-
Vatten/Avlopp	6 274	34 864
Värme	1 388	13 352
Ventilation	-	3 300
Elinstallationer	5 022	1 934
Låssystem	3 065	-
Gatubelysning	2 969	-
Huskropp	9 306	-
Gårdar och grönanläggningar	28 626	-
	<u>181 874</u>	<u>262 562</u>



Not 5 Planerat underhåll

Nydragning matning, nya amatörer, lekplats mm	–	599 826
Dagvattenledning, sanering av uthyrd lgh	136 578	–
	<u>136 578</u>	<u>599 826</u>

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	31 873	32 374
Förvaltningsarvode	108 264	98 577
Kabel-TV	91 161	88 524
IT-kostnader	55 200	55 200
Revisionsarvode, externt	6 500	6 313
Övriga förvaltningskostnader	20 082	43 175
Fastighetsskötsel	523 212	501 207
Snö- och halkbekämpning	16 674	4 800
Statuskontroll	33 004	31 783
Förbrukningsmateriel	11 189	8 623
Vatten	252 146	228 166
El	391 442	391 900
Uppvärmning * (inga kostnader för energiincitamentet 2012)	941 565	877 577
Sophantering och återvinning	145 678	146 147
	<u>2 627 990</u>	<u>2 514 366</u>

* Fram till 2012 har besparingen avseende fjärrvärme delats lika mellan föreningen och RB. Fr.o.m. 2013 fördelas besparing 60%/40% (Förening/RB)

Verklig kostnad när kostnaden för energiincitament lagts på rätt år

	2013	2012
	933 173	971 935

Not 7 Övriga kostnader

Utbildningar	–	1 400
Konstaterade förluster hyror/avgifter	22 145	436
	<u>22 145</u>	<u>1 836</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	31 215	29 895
Summa	<u>31 215</u>	<u>29 895</u>
Sociala kostnader	9 817	8 379
	<u>41 032</u>	<u>38 274</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	180 000	180 000
Markanläggningar	25 016	25 016
Standardförbättringar	213 936	205 436
Inventarier, verktyg och installationer	36 084	36 085
	<u>455 036</u>	<u>446 537</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	115	14 052
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	553	356
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	485
Ränteintäkter skattekonto	160	917
	<u>828</u>	<u>15 810</u>



2013-12-31 2012-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	15 184 334	15 184 334
Mark	169 918	169 918
Standardförbättringar	15 048 113	3 415 065
Markanläggning	750 490	750 490
	<u>31 152 855</u>	<u>19 519 807</u>
Årets anskaffningar		
Omklassificering	- 78 750	-
Standardförbättringar	-	11 633 048
	<u>- 78 750</u>	<u>11 633 048</u>
	<u>31 074 105</u>	<u>31 152 855</u>
Summa anskaffningsvärden		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 164 954	-4 984 954
Standardförbättringar	- 547 180	- 341 744
Markanläggningar	- 75 048	- 50 032
	<u>-5 787 182</u>	<u>-5 376 730</u>
Årets avskrivning byggnader	- 180 000	- 180 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 213 936	- 205 436
Årets avskrivning markanläggningar	- 25 016	- 25 016
	<u>-6 206 134</u>	<u>-5 787 182</u>
	<u>24 867 971</u>	<u>25 365 673</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	9 839 380	10 019 380
Mark	169 918	169 918
Standardförbättringar	14 286 997	14 500 933
Markanläggningar	650 426	675 442
Taxeringsvärden		
bostäder	24 600 000	24 000 000
lokaler	1 194 000	458 000
	<u>25 794 000</u>	<u>24 458 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>20 594 000</u>	<u>19 458 000</u>
<i>varav byggnader</i>		

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	938 263	938 263
Summa anskaffningsvärden	<u>938 263</u>	<u>938 263</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 895 696	- 859 611
	<u>- 895 696</u>	<u>- 859 611</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 36 084	- 36 085
	<u>- 36 084</u>	<u>- 36 085</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 931 780	- 895 696
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 483	42 567
Varav		
Inventarier och verktyg	6 483	42 567

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	10 625	8 172
Förutbetalt förvaltningsarvode	158 559	164 388
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 286	22 787
Övriga förutbetalda kostnader	10 190	–
Övriga periodiserade kostnader	8 404	–
	<u>211 064</u>	<u>195 347</u>

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		167 116	1 560 425	761 695	- 107 419
Disposition enl årsstämmobeslut				- 107 419	107 419
Avsättning till underhållsfond			590 000	- 590 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 136 578	136 578	
Årets resultat					338 393
Vid årets slut		167 116	2 013 847	200 854	338 393

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	22 278 103	22 154 180
Avgår nästa års amortering	- 413 577	- 410 452
Skuld vid årets slut	<u>21 864 526</u>	<u>21 743 728</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,48%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,67%	Löp 3 mån		1 500 000	28 125	1 471 875
SWEDBANK HYPOTEK*	2,67%	Löp 3 mån	962 500	- 956 250	6 250	0
SWEDBANK HYPOTEK	5,37%	2014-09-25	2 345 472		54 544	2 290 928
SWEDBANK HYPOTEK	3,52%	2015-09-25	5 240 625		107 500	5 133 125
SWEDBANK HYPOTEK	3,58%	2015-09-25	2 691 361		56 364	2 634 997
SWEDBANK HYPOTEK	2,84%	2016-01-27	3 000 000		0	3 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,10%	2016-03-24	5 568 750		112 500	5 456 250
SWEDBANK HYPOTEK	3,29%	2017-04-25	2 345 472		54 544	2 290 928
			<u>22 154 180</u>	<u>543 750</u>	<u>419 827</u>	<u>22 278 103</u>

* Ersatt med nytt lån som utökats (1 500 000 kr).

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 413 577 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.



2013-12-31 2012-12-31

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

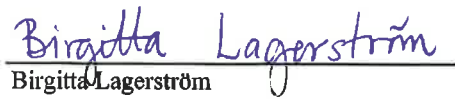
Leverantörsskulder lån	110 173	111 624
	<u>110 173</u>	<u>111 624</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	59 765	58 049
Upplupna elkostnader	36 684	43 445
Upplupna vattenavgifter	20 674	19 413
Upplupna värmekostnader	99 337	124 709
Upplupna kostnader för renhållning	12 745	11 651
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	4 600	4 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 088	—
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	252 438
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 782	328 930
	<u>611 675</u>	<u>843 235</u>



Falun 2014-

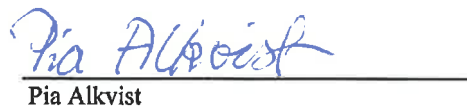

Birgitta Lagerström


Antti Ylikiiskilä


Anders Ragnarsson



Eva Öhrn


Haris Salkagic


Pia Alkvist


Tobias Dahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014- 04 - 17


Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Dalregementet, org. nr 783200-1775

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dalregementet 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 BRF Dalregementets 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Dalregementet 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 bolagets 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 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.

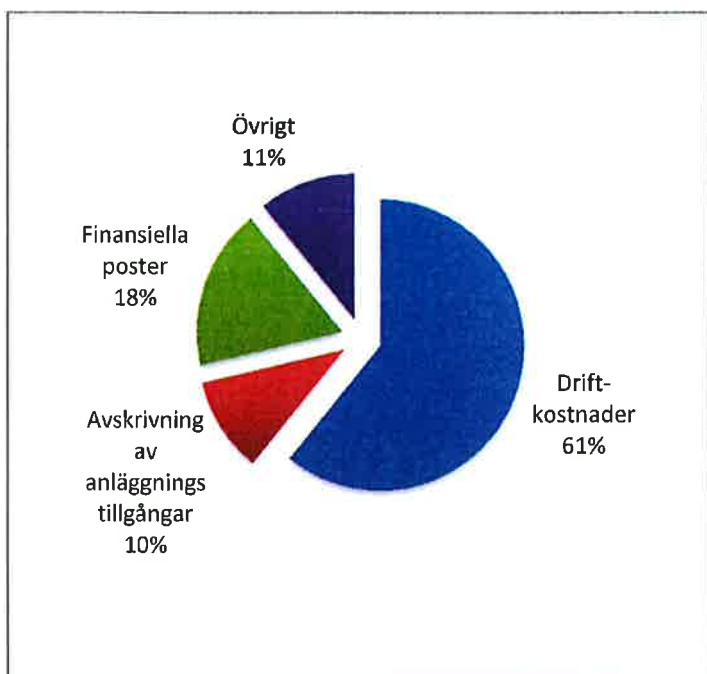
Borlänge den 17 april 2014

KPMG AB

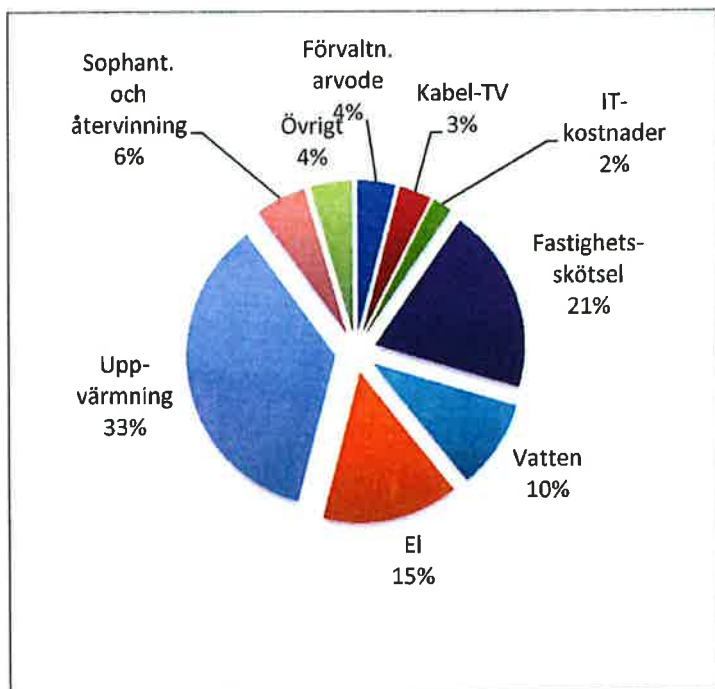
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	181 874	262 562
Planerat underhåll	136 578	599 826
Fastighetsavgift/skatt	85 740	100 588
Driftkostnader	2 627 990	2 514 366
Övriga kostnader	22 145	1 836
Personalkostnader	41 032	38 274
Avskrivning av anläggningstillgångar	455 036	446 537
Finansiella poster	772 556	743 078
Summa kostnader	4 322 950	4 707 067



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	31 873	32 374
Förvaltningsarvode	108 264	98 577
Kabel-TV	91 161	88 524
IT-kostnader	55 200	55 200
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	6 500	6 313
Övriga förvaltningskostnader	20 082	43 175
Fastighetsskötsel	523 212	501 207
Snö- och halkbekämpning	16 674	4 800
Statuskontroll	33 004	31 783
Förbrukningsmateriel	11 189	8 623
Vatten	252 146	228 166
El	391 442	391 900
Uppvärmning * (inga kostnader för energi)	941 565	877 577
Sophantering och återvinning	145 678	146 147
Summa driftkostnader	2 627 990	2 514 366



T

Nyckeltalsanalys för driftkostnader **2013** **2012**

BOA+LOA (kvm): **6395** **6395**

Kr / kvm **Kr / kvm**

Fastighetsförsäkring	5	5
Förvaltningsarvode	17	15
Kabel-TV	14	14
IT-kostnader	9	9
Revisionsarvode, externt	1	1
Övriga förvaltningskostnader	3	7
Fastighetskötsel	82	78
Snö- och halkbekämpning	3	1
Statuskontroll	5	5
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	39	36
El	61	61
Uppvärmning * (inga kostnader för energi)	147	137
Sophantering och återvinning	23	23
Summa driftkostnader	411	393



Standardförbättringar per 2013-12-31

Åtgärd	Ansk år	Ansk värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokf värde
Fönster	2012	3 415 065	85 436	512 616	2 902 449
Fasader- och tak	2012	11 554 298	128 500	248 500	11 305 798
		14 969 363	213 936	761 116	14 208 247



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanlutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalnings-beredskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag, kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF DALREGEMENTET

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF DALREGEMENTET i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se