

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



# Innehållsförteckning

|                                                       |        |
|-------------------------------------------------------|--------|
| Förvaltningsberättelse                                | 1      |
| Resultaträkning                                       | 4      |
| Balansräkning                                         | 5      |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser            | 6      |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 7      |
| Ordlista                                              | Bilaga |

## Ekonomi

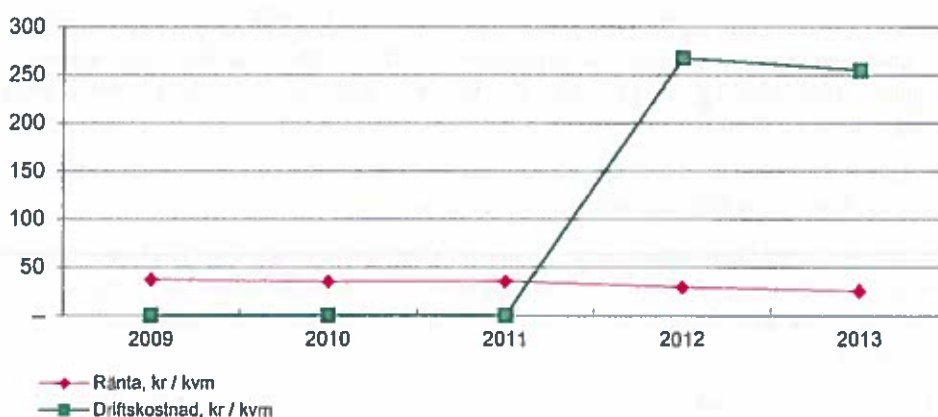
Årets resultat är bättre än föregående år främst genom ökade intäkter men även av lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på bl a lägre kostnad för fjärrvärmen, Räntekostnaderna har minskat, tack vare ett gynnsamt ränteläge och att ett lån ligger "rörligt".

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

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

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



| Resultat och ställning (tkr)    | 2013  | 2012  | 2011  | 2010  | 2009  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter              | 930   | 909   | 910   | 916   | 877   |
| Årets resultat                  | 137   | 49    | 194   | 82    | 150   |
| Resultat efter fondförändringar | 14    | 49    | 164   | 40    |       |
| Balansomslutning                | 4 006 | 4 030 | 4 098 | 3 258 | 3 215 |
| Soliditet %                     | 65%   | 61%   | 59%   | 44%   | 42%   |
| Likviditet %                    | 187%  | 133%  | 111%  | 105%  | 81%   |
| Driftskostnad, kr / kvm         | 255   | 268   | —     | —     | —     |
| Ränta, kr / kvm                 | 25    | 29    | 35    | 35    | 37    |
| Underhållsfond, kr / kvm        | 356   | 283   | 266   | 241   | 200   |
| Lån, kr / kvm                   | 700   | 768   | 836   | 896   | 957   |

Driftskostnad kr/kvm, (första beräkning 2012), Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund. För definition av nyckeltalen soliditet och likviditet hänvisas till ordlistan, som återfinns som bilaga.

## Arsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 537 kr/kvm/år.

## Avtal

Föreningen har bl. a. följande avtal:

Riksbyggen

Teknisk förvaltning, Östersunds kommun

HSB

Jämtkraft AB

Com Hem AB

Ekonomisk förvaltning fr o m 2013-10-01

Sophämtning, vatten/avlopp

Snöröjning och sandning

El- och fjärrvärme

Kabeltv

# Resultaträkning

| Belopp i kr                              | Not | 2013-01-01<br>2013-12-31 | 2012-01-01<br>2012-12-31 |
|------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                    | 1   | 930 021                  | 877 550                  |
| Övriga förvaltningsintäkter, kabel-TV    |     | 0                        | 31 500                   |
|                                          |     | <u>930 021</u>           | <u>909 050</u>           |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |     |                          |                          |
| Reparationer                             | 2   | - 92 763                 | - 144 523                |
| Planerat underhåll                       | 3   | - 11 875                 | 0                        |
| Fastighetsavgift/skatt                   |     | - 33 382                 | - 39 204                 |
| Driftkostnader                           | 4   | - 433 819                | - 455 125                |
| Övriga kostnader                         | 5   | - 23 309                 | - 9 119                  |
| Personalkostnader                        | 6   | - 12 200                 | - 17 898                 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 7   | - 145 075                | - 148 168                |
|                                          |     | <u>- 752 422</u>         | <u>- 814 037</u>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>177 599</b>           | <b>95 013</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |     |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande poster        | 8   | 2 258                    | 3 493                    |
| Räntekostnader och liknande poster       | 9   | - 42 735                 | - 49 155                 |
|                                          |     | <u>- 40 477</u>          | <u>- 45 662</u>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>137 122</b>           | <b>49 351</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>137 122</b>           | <b>49 351</b>            |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>    |     |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond           |     | - 135 000                | 0                        |
| Ianspråktagande av underhållsfond        |     | 11 875                   | 0                        |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>     |     | <b>13 997</b>            | <b>49 351</b>            |

| Belopp i kr                                            | Not | 2013-12-31       | 2012-12-31       |
|--------------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 13  |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                             |     |                  |                  |
| Insatser                                               |     | 60 100           | 60 100           |
| Underhållsfond                                         |     | 604 625          | 481 500          |
| Reservfond                                             |     | 70 000           | 70 000           |
|                                                        |     | <u>734 725</u>   | <u>611 600</u>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                              |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                                    |     | 1 849 127        | 1 799 776        |
| Årets resultat                                         |     | 137 122          | 49 351           |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | - 135 000        | 0                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                      |     | 11 875           | 0                |
|                                                        |     | <u>1 863 124</u> | <u>1 849 127</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <u>2 597 849</u> | <u>2 460 727</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                  |                  |
| Fastighetslån                                          | 14  | 1 073 952        | 1 189 624        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                  |                  |
| Fastighetslån, kortfristiga                            | 14  | 115 672          | 115 672          |
| Leverantörsskulder                                     |     | 37 168           | 0                |
| Skatteskulder                                          |     | 0                | 4 960            |
| Medlemmarnas reparationsfonder                         |     | 67 138           | 85 305           |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 15  | 6 085            | 7 468            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 16  | 108 190          | 165 800          |
|                                                        |     | <u>334 253</u>   | <u>379 205</u>   |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <u>1 408 205</u> | <u>1 568 829</u> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <u>4 006 054</u> | <u>4 029 556</u> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 2 200 000        | 2 200 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | Inga             | Inga             |

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

| Materiella anläggningstillgångar                | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|-------------------------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader                                       | Rak              | 75       | 2064   |
| Badrum, kabel-TV, fönster, övrigt & ventilation | Rak              | 32       | 2034   |
| Inventarier                                     | Rak              | 5-10     |        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

**Not 1 Arsavgifter och hyror**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder | 879 821        | 829 050        |
| Hyror, lokaler        | 20 400         | 19 200         |
| Hyror, garage         | 9 600          | 9 600          |
| Hyror, p-platser      | 20 200         | 19 700         |
|                       | <u>930 021</u> | <u>877 550</u> |

**Not 2 Reparationer**

|                                              |               |                |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Vattenskador                                 | 22 001        | 0              |
| Tvättstugor                                  | 4 317         | 78             |
| Vatten/Avlopp                                | 20 750        | 0              |
| Värme                                        | 6 184         | 0              |
| Huskropp, fönster, puts och målning fasad mm | 29 938        | 0              |
| Gårdar, markytor och grönanläggningar        | 9 573         | 1 148          |
| Garage och parkeringsplatser                 | 0             | 9 500          |
| Övrigt                                       | 0             | 133 797        |
|                                              | <u>92 763</u> | <u>144 523</u> |

**Not 3 Planerat underhåll**

|                              |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| Garage och parkeringsplatser | 11 875 | 0 |
|------------------------------|--------|---|

**Not 4 Driftkostnader**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Företagsförsäkring                 | 20 233         | 17 697         |
| Förvaltningsarvode                 | 14 278         | 18 925         |
| Kabel-TV                           | 37 684         | 36 592         |
| Arvode, yrkesrevisor               | 400            | 3 900          |
| Övriga förvaltningskostnader       | 180            | 1 162          |
| Fastighetsskötsel/förvaltning/städ | 8 814          | 24 300         |
| Snö- och halkbekämpning            | 17 075         | 9 665          |
| Förbrukningsmateriel               | 2 316          | 3 471          |
| Fordons- och maskinkostnader       | 295            | 0              |
| Vatten                             | 36 803         | 36 805         |
| El                                 | 23 515         | 23 327         |
| Uppvärmning                        | 243 417        | 252 038        |
| Sophantering och återvinning       | 28 809         | 27 243         |
|                                    | <u>433 819</u> | <u>455 125</u> |

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

- 284 723 - 265 739

Badrum, kabel-TV, fönster, övrigt & ventilation

-1 132 570 -1 016 898

-1 417 293 -1 282 637

Årets avskrivning: byggnader

- 18 984 - 18 984

Badrum, kabel-TV, fönster, övrigt & ventilation

- 115 672 - 115 672

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

-1 551 949 -1 417 293

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

3 367 824 3 502 480

Varav

Byggnader

846 050 865 034

Badrum, kabel-TV, fönster, övrigt & ventilation

2 406 102 2 521 774

**Taxeringsvärden**

bostäder

10 024 000

lokaler

331 000

**Totalt taxeringsvärde**

10 355 000

varav byggnader

7 789 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Inventarier och verktyg

87 435 87 435

**Summa anskaffningsvärden**

87 435 87 435

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 64 156 - 50 644

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 10 419 - 13 512

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

- 74 575 - 64 156

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

12 860 23 279

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter

21 0

Förutbetalda försäkringspremier

7 142 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

9 627 0

Övriga periodiserade kostnader

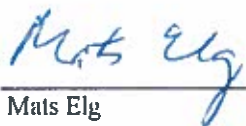
2 405 15 368

19 195 15 368

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Östersund den 2014-03-

  
Mats Elg

  
Elisabeth Wikström

  
Gerhard Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

  
Åke Lundin



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no text or other markings on the paper.

#### **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 betalningsberedskap, 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 motsvarats 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.