

Årsredovisning för

BRF AGENTEN 16

785000-0071

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF AGENTEN 16, 785000-0071, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för 2013, föreningens 55:e räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2013 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Andersson	Ordf t o m 2013-05-31
Annika Lindqvist	Sekr
Jan-Erik Johansson	Ledamot
Lars Hedberg	Ledamot Ordf fr o m 2013-06-01

Suppleant har varit: Johan Bergkvist.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:
Jan-Erik Johansson.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, två i förening.

Revisorer:

Revisorer har varit Britt Bergström och Anna-Pia Herou.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-23. Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 39 medlemmar. Under året har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Fastigheterna:

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 36 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 2 500 kvm.

Lägenhetsfördelning:

18 lgh om 3 rum och kök och matrum
6 lgh om 3 rum och kök
9 lgh om 2 rum och kök
3 lgh om 1 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Osséen Försäkringsmäklarna.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1958. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

Underhåll under året

Under året fönsterbyte skett utöver sedvanligt underhåll.

Planerat underhåll

Under kommande år planeras det för ett byte av expansionskärl och upprustning av tvättstuga utöver sedvanligt underhåll.

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

En höjning av årsavgifterna gjordes under 2013, fr o m 1/7 så höjdes avgifterna med ca 11%. Den för 2014 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 380:54/kvm.

Fonden för inre underhåll

Fonden för inre underhåll har under året förändrats enligt följande:

Årets avsättning	14 262
Uttag under året	- 24 109
Ökning/Minskning	-9 847

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2013 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2014.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Från och med 2014-01-01 så har det kommit nya lagar och regler som bostadsrättsföreningar berörs av. Inför bokslutet per 2014-12-31, så behöver styrelsen ha tagit ställning till vilket regelverk av K2 eller K3 som Brf Agenten 16 ska välja. Det är stora skillnader resultat- och kostnadsmässigt mellan de två principerna så en grundlig genomgång som tar hänsyn till just denna förenings förutsättningar behöver göras av styrelsen. Styrelsen fattar sedan beslut om vilken redovisningsregel som föreningen ska följa och detta beslut kan påverka årsavgifterna. Detta ställningstagande av styrelsen för kommande år, är vid upprättande av denna årsredovisning ej gjort.

FAR (Föreningen auktoriserade revisorer) anser att de nya reglerna ger en viss osäkerhet kring avskrivningsreglerna för Bostadsrättsföreningar. FAR har därmed föreslagit 2014-02-14 att Bokföringsnämnden tar fram en långsiktig lösning för bostadsrättsföreningar. Denna långsiktiga lösning är ej utredd vid upprättandet av denna årsredovisning.

Förslag till behandling av årets resultat

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	1 341 645
årets resultat	18 198
Aterstår till stämmans förfogande	1 359 843
Styrelsen föreslår att medlen disponeras	
- Avsättning yttre underhållsfond enl stadgar	-5 000
så att i ny räkning överföres	1 354 843

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Intäkter	1	957 301	912 626
		957 301	912 626
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-556 532	-551 398
Övriga rörelsekostnader	2	-124 263	-75 230
Avskrivningar/Avsättningar	3	-162 215	-99 064
Rörelseresultat		114 291	186 934
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter och kostnader	4	-96 092	-81 200
Resultat efter finansiella poster		18 199	105 734
Resultat före skatt		18 199	105 734
Skatt på årets resultat		-	5 834
Årets resultat		18 199	111 568

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 107 493	3 142 555
Inventarier, verktyg och installationer		3 534	4 711
		<u>5 111 027</u>	<u>3 147 266</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 111 027</u>	<u>3 147 266</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		16 188	10 120
Övriga fordringar		556	476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>20 457</u>	<u>26 384</u>
		37 201	36 980
Kassa och bank		<u>974 136</u>	<u>1 545 436</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 011 337</u>	<u>1 582 416</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 122 364</u>	<u>4 729 682</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		234 750	234 750
Reservfond		91 000	91 000
Fond för yttre underhåll		479 500	474 500
		<u>805 250</u>	<u>800 250</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 341 645	1 235 077
Årets resultat		18 199	111 568
		<u>1 359 844</u>	<u>1 346 645</u>
Summa eget kapital		<u>2 165 094</u>	<u>2 146 895</u>
Avsättningar			
Inre fond		115 549	125 396
		<u>115 549</u>	<u>125 396</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 536 175	2 269 811
		<u>3 536 175</u>	<u>2 269 811</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		190 778	79 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	114 768	108 210
		<u>305 546</u>	<u>187 580</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 122 364</u>	<u>4 729 682</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter	3 544 600	2 570 300
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Noter med

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Såväl reservering till, som utnyttjande av fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde.

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

Avskrivning på anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Balkongrenovering	2%
Stamrenovering	2%
Radiatorer	4%
Takmålning	10%
Fönster	3%

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 Intäkternas fördelning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Intäkter		
Årsavgifter	906 360	861 360
Hysesintäkter	51 116	50 916
Outhyrt	-175	350
Summa	957 301	912 626

Not 2 Kostnadernas fördelning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<u>Fastighetskostnader</u>		
Löpande underhåll	46 435	18 429
El	24 299	25 030
Uppvärmning	230 887	228 753
Sotning	-	8 670
Vatten	57 629	81 893
Sophämtning	30 029	30 868
Kabel-TV	45 965	44 632
Fastighetsskötsel	23 910	23 720
Trappstädning	23 911	23 720
Fastighetsförsäkringar	28 708	25 616
Fastighetsavgift	31 728	37 796
Övriga kostnader	13 032	2 271
	556 533	551 398
<u>Övriga rörelsekostnader</u>		
Styrelsearvoden	19 000	16 600
Övriga förvaltningskostnader	38 587	12 109
Redovisningstjänster	41 410	41 256
Medlems- och föreningsavgifter	5 266	5 265
Självrisk	20 000	-
	124 263	75 230

Not 3 Avskrivningar/Avsättningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Avskrivningar	-147 953	-84 802
Inre fond	-14 262	-14 262
Summa	-162 215	-99 064

Not 4 Finansiella intäkter och kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	1 673	6 873
Räntekostnader	-76 622	-86 881
Bankkostnader	-21 143	-1 192
Summa	-96 092	-81 200

Not 5 Byggnader och mark

Byggnad	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde		
-Vid årets början	3 832 592	3 832 592
-Nyanskaffningar	2 111 714	
	5 944 306	3 832 592
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-690 037	-606 412
-Årets avskrivning enligt plan	-146 776	-83 625
	-836 813	-690 037
Redovisat värde vid årets slut	5 107 493	3 142 555
Taxeringsvärde byggnader:	7 974 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark:	2 196 000	2 049 000
	10 170 000	9 449 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda Försäkringspremier	4 731	4 168
Com Hem	11 742	11 490
ILA	3 984	3 985
Upplupen intäktsränta	-	6 741
	20 457	26 384

Not 7 Eget kapital

	Bundet Eget Kapital	Balanserad vinst	Fond yttre underhåll	Inre Fond	Årets Resultat
Vid årets början	325 750	1 235 077	474 500	125 396	111 568
Reservering till fond		-5 000	5 000	14 262	
Balansering av föregående års resultat		111 568			-111 568
Uttag under året				-24 109	
Årets resultat					18 199
Vid årets slut	325 750	1 341 645	479 500	115 549	18 199

Not 8 skulder till kreditinstitut

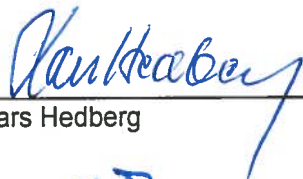
	Villkors- ändringsdag	Ursprungligt Lånebelopp	Ränta	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek ...814	2015-04-30	1 250 000	3,99%	20 764	1 007 078
Stadshypotek ...252	Rörlig 3 månaders	1 376 500	2,79%	12 872	1 229 097
Stadshypotek ...258	2016-12-30	1 300 000	2,70""%		1 300 000
Summa		3 926 500		33 636	3 536 175

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	77 259	72 119
Upplupen ränta	14 905	15 693
Övrigt	22 604	20 398
	114 768	108 210

Underskrifter

Gävle 14 / 4 / 2014


Lars Hedberg


Annika Lindqvist


Jan-Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 9 / 2014


Britt Bergström


Anna-Pia Herou

**REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AGENTEN NR 16**

Organisationsnummer 785000-0071

Undertecknade, valda att revidera Bostadsrättsföreningen Agenten nr 16, får avge följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Vi har tagit del av styrelsens ekonomiska redovisning och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi funnit erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning eller erinran, varför vi tillstyrker

-att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

-att årets vinst behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt

-att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Gävle den 31 mars 2014

Britt Bergström

Anna-Pia Herou