

Årsredovisning för

BRF FYRBÅKEN

785000-0626

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF FYRBÅKEN, 785000-0626, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för 2013, föreningens 57:e räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2013-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Helmerson	Ordinarie Ledamot (Ordf)
Karl-Åke Calleberg	Ordinarie Ledamot
Jan-Åke Grändås	Ordinarie Ledamot (Skr)

Suppleant har varit: Jenny Nydahl

Valberedare har varit Anna Helmersson och Per Hagman.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Hans Helmerson.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två i förening av ledamöterna.

Revisor:

Revisor har varit Grant Thornton.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16. Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 21 medlemmar. Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Fastigheterna:

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus, i 3-4 våningar, med totalt 21 bostadsrätter. Den totala bostadsytan är ca 1 132 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 lgh om 1 rum och kök
3 lgh om 1 rum och kokvrå
11 lgh om 2 rum och kök
3 lgh om 3 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Osséen Försäkringsmäklarna.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1955 och har åsatts värdeår 1955. 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

Utöver sedvanligt underhåll har en ny gräsklippare samt snöslunga införskaffats.

Planerat underhåll

Föreningen planerar att spola samtliga avlopp och byta fönster samt uppgradera ventilationen. Föreningen planerar även att laga och färga om fasaden och byta garageportar. Det planeras även för nya källar- och vindsförråd.

6,5 Å 00 H

Föreningens ekonomi

Arsavgifter

Ingen höjning av årsavgifterna gjordes under 2013. Den för 2014 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 627:63 kr/kvm. Nya redovisningsregler kan påverka årsavgifterna. Se not.

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.

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	103 573
Balanserat resultat	116 903
Återstår till stämmans förfogande	220 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras

Avsättning till yttre fond enl stadgar	-4 000
så att i ny räkning överföres	216 476

Ekonomisk ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

W JAG @ H

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Intäkter	1	710 488	710 808
		710 488	710 808
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-367 639	-472 826
Övriga rörelsekostnader	2	-53 294	-53 617
Personalkostnader	3	-17 596	-14 681
Avskrivningar	4	-51 498	-46 714
Rörelseresultat		220 461	122 970
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter och kostnader	5	-116 888	-133 868
Resultat efter finansiella poster		103 573	-10 898
Resultat före skatt		103 573	-10 898
Årets resultat		103 573	-10 898

90 SÅG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 783 249	2 816 235
Inventarier, verktyg och installationer	7	118 536	111 417
		<u>2 901 785</u>	<u>2 927 652</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 901 785</u>	<u>2 927 652</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		8 129	4 311
Övriga fordringar		93	746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	15 535	13 703
		<u>23 757</u>	<u>18 760</u>
<i>Kassa och bank</i>		864 977	792 556
Summa omsättningstillgångar		<u>888 734</u>	<u>811 316</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 790 519</u>	<u>3 738 968</u>

GJ JÅG CQ //

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		67 800	67 800
Fond för yttre underhåll		215 000	211 000
		<u>282 800</u>	<u>278 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		116 903	131 801
Årets resultat		103 573	-10 898
		<u>220 476</u>	<u>120 903</u>
Summa eget kapital		<u>503 276</u>	<u>399 703</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 190 029	3 223 015
		<u>3 190 029</u>	<u>3 223 015</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 928	61 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	52 286	55 099
		<u>97 214</u>	<u>116 250</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 790 519</u>	<u>3 738 968</u>
		2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter		3 263 000	3 263 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

91 JÅG

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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	Motsvaras av amortering på lån
Maskiner och inventarier	5 år

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

Nya lagar och regler

Från och med 2014-01-01 gäller 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 ska väljas. Beslutet kan påverka årsavgifterna. Detta ställningstagande för kommande år, är vid upprättande av denna årsredovisning ej gjort. FAR (Föreningen auktoriserade revisorer) 2014-02-14 anser att de nya reglerna ger en viss osäkerhet kring avskrivningsreglerna för Bostadsrättsföreningar. FAR har därmed föreslagit att Bokföringsnämnden tar fram en långsiktig lösning för bostadsrättsföreningar. Denna långsiktiga lösning är ej färdigställd vid upprättandet av denna årsredovisning.

Not 1 Intäkternas fördelning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Intäkter		
Årsavgifter	683 928	683 928
Hysesintäkter	26 560	26 880
Summa	710 488	710 808

Not 2 Kostnadernas fördelning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<u>Fastighetskostnader</u>		
Löpande underhåll	29 031	85 040
El	23 421	20 542
Uppvärmning	135 031	141 285
Sotning	-	9 180
Vatten	25 454	27 576
Sophämtning	23 330	23 328
Kabel-TV	26 335	25 572
Fastighetsskötsel	43 710	37 365
Trappstädning	3 500	2 625
Fastighetsförsäkringar	15 372	13 959
Fastighetsavgift	14 410	18 228
Övriga kostnader	28 045	68 126
	367 639	472 826

Övriga rörelsekostnader

Styrelsearvoden	8 000	4 650
-----------------	-------	-------

61 JAG 11

Revisionsarvode	7 031	5 750
Övriga förvaltningskostnader	12 685	17 636
Redovisningstjänster	22 175	22 177
Medlems- och föreningsavgifter	3 403	3 404
	<u>53 294</u>	<u>53 617</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Sociala avgifter	<u>17 596</u>	<u>14 681</u>
Summa	17 596	14 681

Not 4 Avskrivningar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Avskrivningar	<u>-51 498</u>	<u>-46 714</u>
Summa	-51 498	-46 714

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	93	6 083
Räntekostnader	-115 665	-138 823
Bankkostnader	<u>-1 316</u>	<u>-1 128</u>
Summa	-116 888	-133 868

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde		
-Vid årets början	3 698 065	3 698 065
-Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	3 698 065	3 698 065
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-881 830	-848 502
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-32 986</u>	<u>-33 328</u>
	-914 816	-881 830
Redovisat värde vid årets slut	2 783 249	2 816 235
Taxeringsvärde byggnader:	3 586 000	3 482 000
Taxeringsvärde mark:	<u>997 000</u>	<u>931 000</u>
	4 583 000	4 413 000

U JAG @ H

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	148 322	29 562
-Nyanskaffningar	25 631	118 760
	<u>173 953</u>	<u>148 322</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-36 905	-23 519
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-18 512	-13 386
	<u>-55 417</u>	<u>-36 905</u>
Redovisat värde vid årets slut	118 536	111 417

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda Försäkringspremier	8 117	7 120
Com Hem	6 727	6 583
Feldragen skatt Skatteverket	690	-
	<u>15 534</u>	<u>13 703</u>

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget Kapital	Balanserad vinst	Fond yttre underhåll	Årets Resultat
Vid årets början	67 800	131 801	211 000	-10 898
Reservering till yttre fond		-4 000	4 000	
Balansering av föregående års resultat		-10 898		10 898
Uttag under året				
Årets resultat				103 573
Vid årets slut	67 800	116 903	215 000	103 573

Not 10 skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Ursprungligt Lånebelopp	Ränta	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek...465	2014-03-04	1 000 000,00	2,63%	8 940	860 335
Stadshypotek...794	2014-03-01	1 060 000,00	4,16%	9 568	911 192
Stadshypotek...064	2018-03-01	1 000 000,00	3,24%	8 778	859 902
Stadshypotek...798	2015-12-30	570 000,00	2,91%	5 700	558 600
Summa		3 630 000,00		32 986	3 190 029

AC JAG 111

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	45 353	46 425
Upplupen ränta	6 932	8 674
	52 285	55 099

Underskrifter

Gävle 31 / 3 2014


Hans Helmersson


Karl-Åke Calleberg


Jan-Åke Grändås

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2014


Gunnar Sjödelius
Grant Thornton

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrbåken Nr 2

org.nr 785000-0626

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrbåken Nr 2 för 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 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 mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-12-31 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.

91



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 Bostadsrättsföreningen Fyrbåken nr 2 för 2013-01-01 – 2013-12-31.

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

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 (vår) revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Gävle den 28 mars 2014

Gunnar Sjödelius
Godkänd revisor