

Brf Aktern
Org nr 773200-0737

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Aktern 1 i Karlstads kommun består av fem flerbostadshus med totalt 90 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

36 st 3 rum och kök

54 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 8 302 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Yttre och inre fastighetsservice samt snöröjning har utförts av Råums Maskin.

Föreningens lokaler

Antalet uthyrningsobjekt har varit tre.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 120 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har Lennart Danielsson varit vicevärd.

Verksamhet under året som gått

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Dessutom har följande utförts:

- Måleriarbeten har utförts av Hammarö Måleritjänst för 283 750 kr.
 - Förbättring av rabatter samt gräsmattor utfört av Råums Maskin till en kostnad av 40 306 kr.
 - Montering av säkerhetsdörr.
 - Byte av belysning cykelförråd hus 2 och 5 till en kostnad av 40 148 kr.
 - Byte av armaturer i källare hus 2,3 och till en kostnad av 54 900 kr.
 - Drevning, tätning av fönster och balkongdörrar utfört av Solstasnickaren till ett pris av 19 375kr.
- Reparation och underhåll har kostat 551 849 kr under 2013.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-04-17 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Mikael Nilsson	Ledamot	Ordförande
Elsie Steiners	Ledamot	Sekreterare
Lars Granefelt	Ledamot	
Gunilla Runesson	Ledamot	
Nahim Behrami	Ledamot	
Sivert Essén	Suppleant	
Sören Nytomt	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 69 921 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF.

Vicevärd är Lennart Danielsson.

Revisorer

Börje Andersson och Hans Eriksson Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-05-08.

Nyckeltal

Följande nyckeltal är framtagna för att föreningens ekonomi lättare skall kunna bedömas. Ekonomin kan härmed till viss del jämföras med andra föreningar av ungefär samma typ, ålder och storlek. Nyckeltalens huvudsakliga uppgift är dock att underlätta en analys av föreningens ekonomi över tiden, dvs mellan de olika verksamhetsåren.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Resultat före fondändring	462 734	448 984	-97 411	562 721	861 891
Fond för yttre underhåll	325 300	325 300	0	562 721	861 891
Likviditet	427%	311%	274%	621%	445 %
Likviditet exkl ej utnyttjad kredit	336%	234 %	177%	224%	10%
Soliditet	21,2%	19,6%	18,1%	17,9%	15,8%

Likviditet

För likviditeten (omsättningstillgångar + ej utnyttjad checkräkningskredit/kortfristiga skulder exkl utnyttjad checkräkningskredit) räknar man att en god likviditet skall ligga över 150%, vilket innebär att föreningen på bokslutsdagen skulle kunnat betala sina kortfristiga skulder 1,5 gång.

Soliditet

Soliditet (yttre fond + summa eget kapital/balansomslutningen)

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2013-12-31	Amortering år 2013
Swedbank Hypotek	2,49%	rörlig	1 050 000	0
SBAB	3,66%	2015-03,19	2 887 849	18 646
Swedbank Hypotek	3,58%	2017-04-25	4 720 000	118 000
SBAB	4,56%	2014-08-26	5 900 000	200 000
SBAB	3,01%	2016-05-15	<u>5 700 000</u>	<u>100 000</u>
Totalt			20 257 849 kr	436 646 kr

Lånen förfaller inom 5 år.

Checkräkningskredit om 500 000 kr finns hos Swedbank. Vid årsskiftet var krediten ej utnyttjad.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2013. Genomsnittlig avgift är 470 kr per kvm.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift utgår 2013 med 0,3% på taxeringsvärdet för flerbostadshus alt. 1 365 kr per lägenhet samt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

Schablonbeskattningen för bostadsrättsföreningar har upphört fr om 1 januari 2007.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB. Kontaktperson har varit Elsie Steiness.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	462 734
Dispositionsfond	473 075
Återstår till föreningsstämmans förfogande	935 809

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	325 300
att i ny räkning överföres	610 509
	935 809

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder/hyror		4 099 184	4 104 962
Hysesintäkter p-platser		93 760	91 810
Summa nettoomsättning		4 192 944	4 196 772
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Arvode för teknisk förvaltning		-275 788	-272 298
Lokalvård, bolag		-	-12 082
Reparation och underhåll		-516 849	-531 141
El		-110 433	-101 094
Värme		-774 729	-704 734
Vatten och avlopp		-176 042	-229 927
Renhållning		-71 307	-66 542
Snöröjning		-66 539	-50 085
Fastighetsförsäkring		-62 322	-62 243
Kabel-TV		-57 768	-57 628
Trädgårdskostnader		-35 617	-35 396
Fastighetsskatt		-133 450	-133 150
Övriga driftskostnader/kurser		-22 296	-16 058
Administrationsomkostnader		-1 050	-574
Telefon och porto		-2 179	-3 622
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 306 369	-2 276 574
Övriga kostnader			
Styrelsearvode		-69 921	-65 617
Revisionsarvode		-7 300	-7 300
Arvode för ekonomisk förvaltning		-76 430	-74 146
Administrationskostnader		-3 072	-9 069
Vice värds arvode		-60 000	-60 000
Bilersättning		-518	-200
Socialförsäkringsavgifter		-17 120	-20 426
Summa övriga kostnader		-234 361	-236 758

Resultaträkning	Not	2013	2012
Avskrivningar	2, 3, 4, 5, 6	-469 000	-469 000
		-703 361	-705 758
Resultat före finansiella poster		1 183 214	1 214 440
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		14 071	14 253
Räntekostnader för fastighetslån		-734 551	-779 709
Summa resultat från finansiella investeringar		-720 480	-765 456
Resultat efter finansiella poster		462 734	448 984
Årets vinst		<u>462 734</u>	<u>448 984</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Balkongrenovering	2	5 809 552	5 909 552
Byggnader	3	3 383 932	3 485 932
Fönsterrenovering	4	5 026 225	5 113 225
Rörinfodring	6	2 257 954	2 413 954
Miljöstation	7	144 756	168 756
Mark		7 941 125	7 941 125
		24 563 544	25 032 544
Summa anläggningstillgångar		24 563 544	25 032 544
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		19 506	61 414
Skattefordran		29 998	29 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 619	37 916
		89 123	129 328
<u>Kassa och bank</u>			
Fasträntekonto		509 036	500 000
Bank		1 322 413	905 843
Summa omsättningstillgångar		1 920 572	1 535 171
Summa tillgångar		26 484 116	26 567 715

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		811 000	811 000
Föreningens fond för yttre underhåll		3 934 464	3 609 164
		4 745 464	4 420 164
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		473 075	349 391
Årets vinst		462 734	448 984
		935 809	798 375
Summa eget kapital			
		5 681 273	5 218 539
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		20 257 849	20 694 495
Summa långfristiga skulder			
		20 257 849	20 694 495
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		65 911	83 444
Personalens källskatt		1 500	18 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	180 621	233 249
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror		296 962	319 509
Summa kortfristiga skulder			
		544 994	654 681
Summa eget kapital och skulder			
		26 484 116	26 567 715
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 461 045	23 461 045
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar är baserade på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande procentsatser har tillämpats.

Byggnader	1,5%
Rörinfodring	4,0%
Balkonger	1,5%
Fönsterrenovering	1,5%
Miljöstation	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Balkongrenovering

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 576 552	6 576 552
Ingående ackumulerade avskrivningar	-667 000	-567 000
-Avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-767 000	-667 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 809 552</u>	<u>5 909 552</u>

Not 3 Byggnader

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 821 704	6 821 704
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 821 704	6 821 704
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 335 772	-3 233 772
Årets avskrivningar	-102 000	-102 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 437 772	-3 335 772
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 383 932</u>	<u>3 485 932</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 044 000	47 767 000
Taxeringsvärde mark	14 567 000	17 293 000
	<u>61 611 000</u>	<u>65 060 000</u>

Not 4 Fönsterrenovering

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 785 225	5 785 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-672 000	-585 000
Årets avskrivningar	-87 000	-87 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-759 000	-672 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 026 225</u>	<u>5 113 225</u>

Not 5 Maskiner och inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 500	12 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 500	12 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 500	-12 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 500	-12 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Rörinfodring

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 905 954	3 905 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 905 954	3 905 954
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 492 000	-1 336 000
Årets avskrivningar	-156 000	-156 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 648 000	-1 492 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 257 954</u>	<u>2 413 954</u>

Not 7 Miljöstation

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	240 756	240 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 756	240 756
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 000	-48 000
Årets avskrivningar	-24 000	-24 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 000	-72 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>144 756</u>	<u>168 756</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kabel-TV	14 460	14 391
Försäkring	25 159	23 525
Summa	<u>39 619</u>	<u>37 916</u>

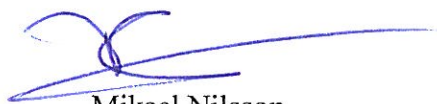
Not 9 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Dispositions- fond</u>	Årets resultat
Eget kapital 2012-12-31	811 000	3 609 164	349 391	448 984
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	325 300	123 684	-448 984
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	<u>462 734</u>
Eget kapital 2013-12-31	811 000	3 934 464	473 075	462 734

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	75 111	76 100
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 000
El	20 000	25 000
Fjärrvärme dec	80 000	80 000
Råum Maskin	-	22 500
Arvoden	-	9 009
Upplupna sociala avgifter	-	14 188
Övriga poster	510	1 452
Summa	<u>180 621</u>	<u>233 249</u>

Karlstad 2014-03-17



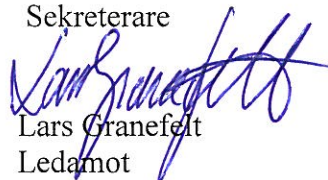
Mikael Nilsson
Ordförande



Naim Behrami
Ledamot



Elsie Steiness
Sekreterare



Lars Granefelt
Ledamot



Gunilla Runesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-03-03.



Börje Andersson
Revisor



Hans Eriksson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF AKTERN

773200-0737

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

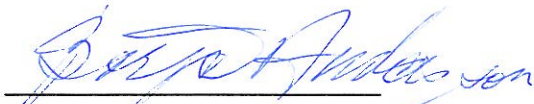
Årsredovisning har upprättas enligt lagen om ekonomiska föreningar.

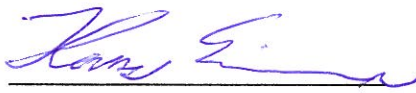
Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad 3/3 2014

Karlstad 6/3 2014


Börje Andersson


Hans Eriksson

FÖRSLAG TILL BUDGET FÖR 2014 Brf AKTERN

	<u>Budget</u> <u>2014</u>	<u>Budget</u> <u>2013</u>	<u>Utfall</u> <u>2013</u>
<u>Beräknade intäkter</u>			
Årsavgifter/hyror.	4 099 000	4 106 000	4 099 000
Bilplatser	94 000	92 000	93 760
Övrigt	2 000	2 000	14 000
Totalt kr.	4 196 000	4 200 000	4 206 760
<u>Beräknade kostnader</u>			
Övriga personalkostnader	2 000	2 000	0
Resekostnader	1 000	1 000	1 000
Socialförsäkringsavgifter	25 000	25 000	17 000
Styrelsearvode	72 000	72 000	70 000
Revisionsarvoden	8 000	8 000	7 300
Vvård	60 000	60 000	60 000
Konsultarvoden	20 000	20 000	0
Förvaltningskostnader	77 000	75 000	76 000
Övrig förväkostn	10 000	10 000	3 000
Telefon och porto m m	7 000	7 000	2 000
Diverse övriga kostnader	41 000	41 000	22 000
Vatten och avlopp	200 000	220 000	176 000
Bränsle- uppvärmning	700 000	700 000	775 000
El	140 000	140 000	110 000
Renhållning/sophämtning	71 000	70 000	71 000
Trädgårdskostnader	30 000	30 000	36 000
Snöröjning	50 000	50 000	67 000
Fastighetsskötsel/bolag	285 000	285 000	276 000
Fastighetsförsäkring	62 000	62 000	62 000
Kabel tv kostnad	60 000	60 000	58 000
Förbrukningsmaterial	5 000	5 000	1 000
Rep och underhåll	470 000	500 000	517 000
Asfaltbeläggning	500 000	0	0
Uttag yttre fond	-500 000	0	0
Avskrivning byggnad	102 000	102 000	102 000
Avskrivning balkonger	100 000	100 000	100 000
Avskrivning rör/stammar	156 000	156 000	156 000
Avskrivning fönster	87 000	87 000	87 000
Avskrivning miljöstation	24 000	24 000	24 000
Räntekostnader	800 000	800 000	735 000
Fastighetsskatt	133 000	133 000	133 000
Totalt kr.	3 798 000	3 845 000	3 744 000
Resultat	398 000	355 000	462 760
Uttag Yttre fond			
Avsättning Yttre Fond	- 325 300	- 325 300	- 325 300
Resultat	72 700	29 700	137 460