

Årsredovisning 2013



**BRF BOKEN
I KRISTIANSTAD**

BRF BOKEN
Org.Nr. 738200-2074

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Boken i Kristianstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15
I stämman deltog 23 medlemmar, varav 20 var röstberättigade.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheterna Boken 16 och 17 i Kristianstad, vilka byggdes år 1954-55.

På fastigheten finns 5 bostadshus med adresserna Näsbychaussén 15 A-C, 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B och 23 A-C.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	23	951
2	74	4 208
3	12	918
	109	6 077

Lokaler, bostadsrätt (pizzerian)	1	78
Lokaler, hyresrätt	10	372
Parkeringsplatser	51	
Garage	19	

Under året har 13 bostadsrättsöverlåtelser skett.

Under året har en avsägelse skett.

Fler årsöversikt
Belopp i tkr

	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 749	4 064	4 049
Rörelseresultat	590	908	954
Resultat efter finansiella poster	151	512	539
Balansomslutning	15 903	16 416	14 291
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	604	604	602

2

BRF BOKEN
Org.Nr 738200-2074

Väsentliga händelser under 2013.

Ombyggnad och underhåll

Två nya takfönster i lgh 58 och 68 har monterats. (Vindslägenheter)
Uppgradering av VVC. Nu har alla varmvatten inom rimlig tid.
Fönsterrenoveringen (nya isolerglas) har färdigställts.
Samtliga entrédörrar (12 st) har fått en översyn.

Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade.
Nämnas kan att en fri månad för medlemmar genomfördes 2013.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 124 medlemmar

Styrelsen samt suppleanter

Tommy Ivarsson	ordförande	
Ingemar Svensson	v ordförande	
Andreas Gren	sekreterare	
Åke Uppström	ledamot	
Emelie Hörbo	ledamot	avgick under året
Åsa Svensson	suppleant	
Jorge Urzua	suppleant	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Ivarsson, Andreas Gren, Åke Uppström Åsa Svensson och Jorge Urzua.

Styrelsen har under året haft 12 sammanträden.

Firman tecknas förutom av styrelsen, av Tommy Ivarsson, Ingemar Svensson, Andreas Gren eller Åke Uppström två i förening.

Revisorer

Intern revisor Jorge Urzua under perioden 2013-01-01 - 2013-05-15 därefter
invalid som suppleant enligt föreningsstämmans stämmobeslut 2013-05-15.
Extern revisor valdes Johan Törnquist, Ernst & Young.

BRF BOKEN
Org.Nr 738200-2074

Valberedningen

Fredrik Liedholm och Per Danielsson.

Anställda

Tommy Ivarsson är anställd som vicevärd och för fastighetstillsyn.

Förvaltning

Teknisk förvaltning i egen regi.

Trädgård och trappor: FASAB.

Övrigt

Kabel-tv: Com Hem.

Elavtal: Enkla elbolag.

Försäkringsavtal: Länsförsäkringar.

Internet: Bredbandsbolaget.

Fjärrvärme: C 4 Energi.

P-platser: Q-Park.

Förväntad framtida utveckling.

Föreningen har under en sjuårsperiod utfört: stambyte, målat fasader, renoverat fönster, renoverat tvättstugor, asfalterat p-platser och garageinfarter samt justerat grönområden. Vi ser därför att vi under 2014 inte är i behov av några större investeringar.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets vinst balanseras i ny räkning

Årets vinst	151 272,99
Balanserat resultat	1 545 448,13
Summa	<u>1 696 721,12</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysning.

BRF BOKEN
Org.Nr 738200-2074

Resultaträkning (kr)		2013	2012
Nettoomsättning	Not 2	3 748 705	4 064 114
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 1,3	-2 182 205	-2 133 085
Underhåll samt utemiljö	Not 3	-186 884	-245 828
Fastighetsskatt		-145 220	-157 338
Avskrivningar	Not 4	-644 174	-620 030
Bruttoresultat		590 222	907 833
Rörelseresultat		590 222	907 833
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter	Not 5	1 059	18 097
Räntekostnader	Not 6	-433 141	-414 162
Resultat efter finansiella poster		158 140	511 768
Resultat efter bokslutsdispositioner		158 140	511 768
Fastighetsskatt (tillhör år 2012)		-6 867	0
Årets Resultat		151 273	511 768

m

BRF BOKEN
Org.Nr 738200-2074

Balansräkning (kr)		2013	2012
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	Not 4, 7	14 290 267	13 970 106
Mark o markanläggning	Not 4, 7	437 683	454 401
Inventarier	Not 4, 7	55 303	91 664
		<u>14 783 253</u>	<u>14 516 171</u>
Summa anläggningstillgångar		14 783 253	14 516 171
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar	Not 8	110 134	121 230
Skattekontot		1 244	588
Förutb. kostnader/Uppl. intäkter	Not 9	75 938	101 069
		<u>187 316</u>	<u>222 887</u>
Kassa och bank	Not 10	932 333	1 677 206
Summa omsättningstillgångar		1 119 649	1 900 093
SUMMA TILLGÅNGAR		15 902 902	16 416 264

BRF BOKEN
Org.nr 738200-2074

Balansräkning (kr)		2013	2012
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	Not 11	146 865	146 865
Övrigt bundet eget kapital		108 500	108 500
Fond yttre underhåll	Not 11	352 582	205 783
<u>Fritt eget kapital</u>			
Fritt eget kapital	Not 11	1 545 448	1 180 479
Årets resultat		151 273	511 768
Summa eget kapital		2 304 668	2 153 395
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 427 561	12 375 175
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Fond för inre underhåll	Not 13	67 380	107 966
Leverantörsskulder		217 200	827 192
Personal skatter		13 712	17 011
Övriga kortfr. Skulder		8 855	9 665
Kortfristig del av långfristig skuld		439 280	483 612
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	Not 14	424 246	442 248
		1 170 673	1 887 694
Summa skulder		13 598 234	14 262 869
Summa skulder och eget kapital		15 902 902	16 416 264
Poster inom linjen			
<u>Ställda panter</u>	Not 15	14 350 200	14 350 200
Ansvarsförbindelser	Not 15	Inga	Inga

W

BRF BOKEN
Org.Nr 738200-2074

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighet

Avskrivning grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och är beräknad med hänsyn till byggnadens beräknade ekonomiska livslängd. Årets avskrivningar är 1,426 % av anskaffningsvärdet.

Renoveringar

Avskrivning sker planenligt med 10 - 40 år beräknat på renoveringarnas kostnader.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Underhållsplan

För de närmaste åren bedömer man endast mindre underhåll vara nödvändiga.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfonden redovisas under bundet eget kapital och förändring av fonden sker inom eget kapital.

Not 1 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

	2013	2012
Arvoden	40 530	39 310
Styrelsearvode	9 109	12 351
Sociala kostnader	49 639	51 661
Summa		

Revisorer	11 500	9 250
Extern	11 500	9 250
Summa		

Not 2 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	3 430 074	3 743 682
Intäkter lokaler hyres	116 651	118 093
Intäkter parkering, garage	157 702	154 350
Övriga intäkter	44 278	47 989
Summa	3 748 705	4 064 114

BRF BOKEN
Org.Nr 738200-20749

Not 3 Drift och underhåll	2013	2012
Övriga Fastighetskostnader	80 426	91 547
Utemiljö	11 300	17 147
Reparationer (löpande underhåll)	175 584	228 681
Uppvärmning	823 386	843 025
El	101 114	103 879
Vatten	155 446	133 278
Sophämtning	149 382	151 073
Kabel-TV	251 587	222 698
Siemens	17 500	44 350
Förvaltningskostnader	47 434	17 655
Förvaltningsavtal	335 756	323 232
Anställda inkl. soc. Avg.	159 035	141 437
Summa	2 307 950	2 318 002
Not 4 Avskrivningar	2013	2012
Byggnader	607 813	576 513
Inventarier	36 361	43 517
Summa	644 174	620 030
Not 5 Ränteintäkter	2013	2012
Ränteintäkter	1 059	18 097
Not 6 Räntekostnader	2013	2012
Räntekostnader	433 141	414 162
Not 7 Materiella anläggningstillgångar	2013	2012
Föreningen äger fastigheten Boken 16 m. Fl.		
<u>Byggnader och mark</u>		
Byggnad	3 229 208	3 229 208
Mark	504 555	504 555
Ack. avskrivningar byggnader	-2 611 309	-2 566 173
Ack. Avskrivningar markanläggningar	-50 154	-33 436
Renoveringar	17 749 761	15 397 084
Ack. avskrivningar renoveringar	-4 397 554	-3 882 895
Ingående planenligt restvärde	14 424 507	12 648 343
Årets renoveringar	911 256	2 352 677
Årets avskrivningar byggnad	-46 061	-45 136
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 718	-16 718
Årets avskrivningar renoveringar	-545 034	-514 659
Summa	-607 813	-576 513
Utgående planenligt värde	14 727 950	14 424 507
Bokförda värden	14 727 950	14 424 507
Taxeringsvärde byggnader	35 080 000	30 289 000
Taxeringsvärde mark	13 853 000	10 053 000

BRF BOKEN
Org.Nr 738200-2074

Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	217 578		178 168	
Ack. avskrivningar inventarier	-125 914		-82 397	
Ingående planenligt restvärde	91 664		95 771	
Årets anskaffningar	0		39 410	
Årets avskrivningar inventarier	-36 361		-43 517	
Utgående planenligt värde	55 303		91 664	
Bokfört värde	55 303		91 664	
Not 8 Skattefordringar	2013		2012	
Fastighetsskatt	110 134		121 230	
Not 9 Förut bet. kostnader/uppl. intäkter	2013		2012	
Ej inbetald hyra	3 853		0	
Siemens	20 000			
Com Hem	21 454		20 890	
Bredbandsbolaget	30 070		27 250	
Länsförsäkringar	0		52 929	
Gullbergs	561		0	
Summa	75 938		101 069	
Not 10 Kassa o bank	2013		2012	
Avräkningskonto Swedbank	253 743		0	
Sparbanken 1826	678 590		1 677 206	
Summa	932 333		1 677 206	
Not 11 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgift, Yttre fond	Bal. Resultat Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	146 865	314 283	1 180 479 511 768	
Vinst Disp. Enl. stämmobeslut			511 768 -511 768	
Avsättning YUF		146 799	-146 799	
Anspråktagande YUF		0		
Årets resultat				151 273
	146 865	461 082	1 545 448	151 273
		2013		2012
Upplåtelse avgifter		108 500		108 500
Yttre fonden		352 582		205 783
Summa		461 082		314 283
		2013		2012
Not 12 Skuld till kreditinstitut				
Långivare	Räntesats	Löptid		
Swedbank hyp	2,78%	16-02-25	491 666	0
Swedbank hyp	2,75%	15-09-25	1 450 000	1 500 000
Swedbank hyp	3,53%	15-03-25	1 325 175	1 397 787
Swedbank hyp	2,72%	13-06-10	0	61 000
Swedbank hyp	3,63%	16-06-27	4 800 000	4 950 000
Swedbank hyp	3,23%	17-06-26	4 800 000	4 950 000
Summa			12 866 841	12 858 787
Del av långfristiga skulder som amorteras inom ett år			439 280	483 612
Del av långfristiga skulder som amorteras inom fem år			2 196 400	2 113 060

BRF BOKEN
Org.Nr 738200-2074

Not 13 Fond för inre underhåll

	2013	2012
Vid årets början	107 966	120 849
Uttag undre året	-40 586	-12 883
Summa	67 380	107 966

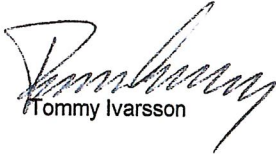
Not 14 Uppl. kostnader/förut. intäkter

	2013	2012
Ej utb inre fond	0	5971
El	8 774	6 065
Värme	92 927	122 558
Räntekostnader	47 445	45 189
Recycling	1 710	1 348
Beräknat revisionsarvode	10 000	7 500
Riksbyggen	5 000	0
Löneskatt	979	1 038
Fora	363	0
Förutbetalda hyror och avgifter	257 048	229 365
Uppl. fastighetsskatt	0	23 214
Summa	424 246	442 248

Not 15 Ställda panter och ansvarsförbindelser

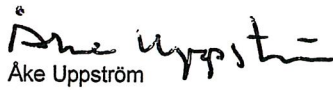
	2013	2012
Uttagna pantbrev i fastighet	14 350 200	14 350 200
Ansvarsförbindelser	0	0

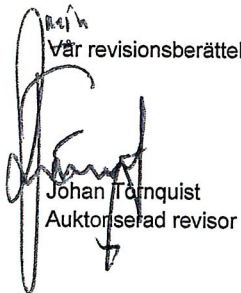
Kristianstad 2014- 07-26


Tommy Ivarsson


Uggemar Svensson


Andreas Gren


Åke Uppström


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-09-28



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boken, org.nr 738200-2074

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken 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

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 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Boken för år 2013.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min 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.

Kristianstad den 28/4 2014

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor