

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Piloten
716421-1745

Räkenskapsåret
2012-07-01 – 2013-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Piloten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-11-26 bestått av:

Ordinarie:	Susanne Palmér	Ordförande
	Annette Nilsson	Vice Ordförande
	Anna-Lena Luna	Sekreterare
	Anneli Tindå	Ord ledamot
	Lars Gustafsson	Ord ledamot

Suppleanter: Johan Eriksson
Christina Frisk

Revisorer Klas Westling
Donna Ekstedt

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 stycken protokollförda sammanträden.

Styrelsen har fullgjort 648 timmars arvodesberättigat arbete i uppdrag för föreningen där ovan nämnda sammanträden utgör en del.

Den ekonomiska förvaltningen sköts delat där bokföringstjänsten och hyresaviseringen mm sköts av Ted Kvarnfors, som är anställd av föreningen, och där bokslut upphandlats hos Hammarbergs revisionsbyrå.

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Allians Försäkringsmäklare.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln samt snöröjning är upphandlad av Smedjebackens Ekonomi & Fastighetsförvaltning AB.

Underhållsarbeten

Underhållsplan har förnyats, så att vi har möjlighet att planera kostnader i samband med underhållsarbete 20 år framåt.

abu

Upphandlat

Värmesystemet är upphandlat och arbetet påbörjas nästkommande budgetår. Vi räknar med att sänka våra fjärrvärmekostnader i och med denna upphandling. Telia Digital-Tv är även detta upphandlat och kommer att börja gälla vid nästkommande bokslutsperiod. Vi träffade ett flertal olika tv/bredbands leverantörer, men Telia var de enda som tillslut kunde. Fiber dras in till samtliga hushåll och detta räknar vi med att det höjer värdet på lägenheterna.

Lån

Föreningens lån är omlagda.

Styrelsen

Styrelsen har under bokslutsperioden höjt sin kompetensnivå med ett antal utbildningar via Bostadsrättsskolan.

Flerårsöversikt (tkr)	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	8 066	7 978	8 043	8 031	8 040
Resultat efter finansiella poster	712	-3 213	308	347	566
Balansomslutning	81 814	80 763	83 759	84 044	86 613

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 076 331
årets vinst	534 790
	1 611 121
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 611 121
	1 611 121

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

plv

Resultaträkning	Not	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Nettoomsättning	1	8 065 524	7 977 559
Övriga rörelseintäkter		0	-40 660
		8 065 524	7 936 899
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 972 742	-6 211 268
Övriga externa kostnader		-383 104	-510 412
Personalkostnader	2	-502 355	-407 515
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-915 552	-915 552
		-4 773 753	-8 044 747
Rörelseresultat		3 291 771	-107 848
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8 233	11 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 588 214	-3 117 393
		-2 579 981	-3 105 512
Resultat efter finansiella poster		711 790	-3 213 360
Bokslutsdispositioner	6	-177 000	2 892 135
Resultat före skatt		534 790	-321 225
Årets resultat		534 790	-321 225

RW

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	79 395 751	80 311 303
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
		79 395 751	80 311 303
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	93 344	136 673
Summa anläggningstillgångar		79 489 095	80 447 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 976	20 409
Övriga fordringar		57 748	47 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 666	146 046
		272 390	213 607
<i>Kassa och bank</i>		2 052 099	101 619
Summa omsättningstillgångar		2 324 489	315 226
SUMMA TILLGÅNGAR		81 813 584	80 763 202

pil

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		9 275 000	9 275 000
Yttre reparationsfond		354 000	177 000
		9 629 000	9 452 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 076 331	1 397 556
Årets resultat		534 790	-321 225
		1 611 121	1 076 331
Summa eget kapital		11 240 121	10 528 331
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		69 047 828	68 288 256
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		318 156	302 179
Leverantörsskulder		233 953	605 284
Övriga skulder		37 289	36 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	936 237	1 002 972
Summa kortfristiga skulder		1 525 635	1 946 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 813 584	80 763 202
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		96 292 000	96 292 000
		96 292 000	96 292 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

puh

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

klk

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Hysesintäkt	7 763 313	7 761 768
Vattenavgifter	217 511	206 375
Överlåtelseavgifter, debiterade avgifter	84 700	9 416
	8 065 524	7 977 559

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0,6	0,6
Män	0,5	0,5
	1,1	1,1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	162 063	92 125
Övriga anställda	213 600	213 600
	375 663	305 725
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	126 692	101 280
	126 692	101 280
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	502 355	407 005

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
-----------	-----

klm

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Övriga ränteintäkter	8 233	11 881
	8 233	11 881

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Räntekostnader, övriga	2 588 214	3 117 393
	2 588 214	3 117 393

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2012-07-01	2011-07-01
	-2013-06-30	-2012-06-30
Avsättning till yttre reparationsfond	-177 000	-177 000
Återföring från yttre reparationsfond		3 069 135
	-177 000	2 892 135

Not 7 Byggnader och mark

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärden	92 134 180	92 134 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 134 180	92 134 180
Ingående avskrivningar	-11 822 877	-10 907 325
Årets avskrivningar	-915 552	-915 552
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 738 429	-11 822 877
Utgående redovisat värde	79 395 751	80 311 303

rwk

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärden	388 500	388 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 500	388 500
Ingående avskrivningar	-388 500	-388 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-388 500	-388 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2013-06-30	2012-06-30
Ingående anskaffningsvärden	136 673	173 336
Avgående fordringar	-43 329	-36 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 344	136 673
Utgående redovisat värde	93 344	136 673

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 275 000	177 000	1 397 556	-321 225
Avsättning till yttre fond		177 000		
Disposition av föregående års resultat:			-321 225	321 225
Årets resultat				534 790
Belopp vid årets utgång	9 275 000	354 000	1 076 331	534 790

Not 11 Långfristiga skulder

	2013-06-30	2012-06-30
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Skuld till kredit institut	1 272 624	1 208 716
	1 272 624	1 208 716
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Skuld till kreditinstitut	67 775 204	67 079 540
	67 775 204	67 079 540

rwk

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-06-30	2012-06-30
El och värme	47 951	53 769
Renhållning	72 658	72 860
Räntekostnader	431 479	477 503
Förutbetalda hyresintäkter	376 149	390 840
Övriga interimsskulder	8 000	8 000
	936 237	1 002 972

rwk

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Norrtälje 2013- 11- 17



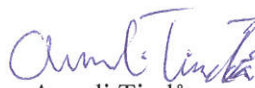
Annette Nilsson
Vice Ordförande



Susanne Palmér
Ordförande



Lars Gustafsson
Ledamot



Anneli Tindå
Ledamot

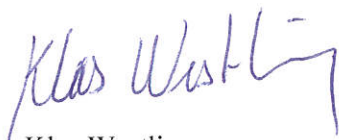


Anna-Lena Luna
Sekreterare

Revisorspåteckning

Nin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013- 11- 18



Klas Westling
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Piloten i Norrtälje

Org nr 716421-1745

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Piloten i Norrtälje för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

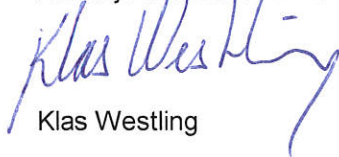
Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings-sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrtälje den 2013-11-18



Klas Westling