

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF PROPELLERN
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Kai Olsén	Ordförande	Stämman	2015
Gina Axelsson	Vice ordförande	Stämman	2014
Ulf Axelsson	Sekreterare	Stämman	2014
Kurt Andersson	Ledamot	Stämman	2015
Per Karlsson	Ledamot	Stämman	2015
Anis Kovacevic	Ledamot	Stämman	2014
Stefan Eriksson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Andreas Sparr	Stämman	2015
Benny Söderman	Stämman	2014
Zlatan Jaranovic	Stämman	2014
Charlotte Löthgren	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Stämman
---------	---------

Valberedning

Madelene Renberg (sammankallande)	Stämman
Ulrika Jansson	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Kai Olsén, Gina Axelsson och Ulf Axelsson två i förening.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Propellerns lägenheter stod i sin helhet inflyttningsklara 2008 och 2009 och har beteckningen Propellern, i Örebro.

Fastigheterna har totalt 58 st bostadsrättslägenheter. Dessa fördelas mellan 3 radhusliknade byggnader med totalt 12 st lägenheter med adress Landbotorpallén 13 A-L samt 3 höghus med totalt 46 st lägenheter med adress Landbotorpallén 11, 15 A-B och 15 C.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	7 rok
6	40	9	3

Dessutom tillkommer:

Carport	P-platser	Friståndeförråd	Miljöbod	Cykelgarage
58	2	6	1	2

Total bostadsarea:

5 030 kvm

Årets taxeringsvärde
Föregående års taxeringsvärde

71 775 000 kr
65 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Örebro.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 74 272 kr och planerat underhåll för 0 kr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

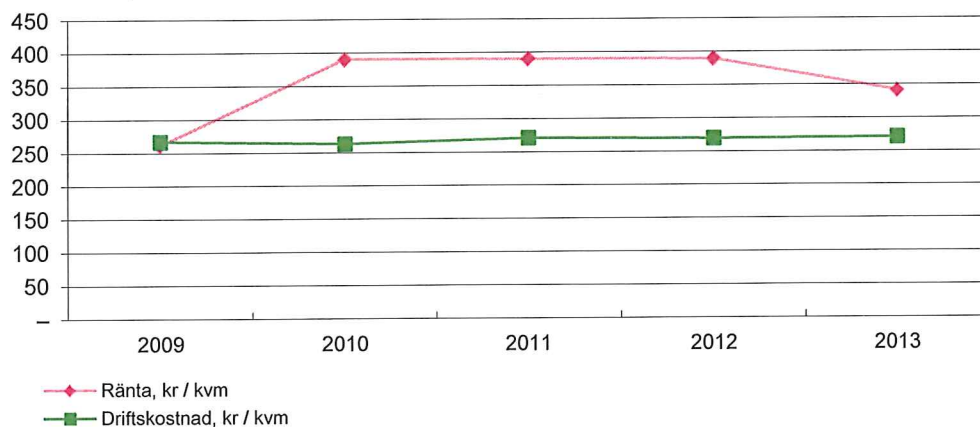
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 april 2013. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Arbetet kring kostnadskontroll för föreningens drift fortsätter, det gångna året hade inledningsvis fortsatt högre kostnader för el o värme pga av kylan än ett medelår. Räntekostnaden minskade i samband med omläggning av ett av lånen från föreningens skapande vilket nu bidrog till ett positivt resultat i föreningens ekonomi.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 551	3 509	3 436	3 268	2 744
Årets resultat	270	86	34	- 29	174
Resultat efter fondförändringar	45	- 85	- 138	- 200	2
Balansomslutning	122 156	122 082	122 155	122 080	122 115
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	648	643	626	596	522
Drifstkostnad, kr / kvm	271	270	271	263	267
Ränta, kr / kvm	341	390	390	390	261
Lån, kr / kvm	7 672	7 691	7 698	7 704	7 710

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på tillträdesdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

Under året byttes björkarna på innergården ut mot mindre snabbväxande träsorter som därtill bör ge pollenallergiker lite mer andrum. Avtalet med Telia för Internet/TV/telefoni förlängdes men nu till en lägre kostnad än tidigare redan innan det gamla avtalet löpte ut. Avtal har också tecknats med Länsgården kring plantering av en häck längs tomtgränsen mot kv Ängen, med tiden lär både buller och -ljud dämpas hos dem som bor långt åt det hållet i föreningen.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-421 111
Årets resultat före fondförändring	270 092
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-376 019

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-376 019

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 551 308	3 509 086
		<u>3 551 308</u>	<u>3 509 086</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 74 272	- 20 315
Fastighetsavgift/skatt		- 23 750	—
Driftkostnader	2	-1 364 007	-1 355 882
Övriga kostnader		- 5 568	- 4 524
Personalkostnader	3	- 53 484	- 50 477
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 47 248	- 35 524
		<u>-1 568 329</u>	<u>-1 466 722</u>
Rörelseresultat		1 982 979	2 042 364
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 378	2 900
Ränteintäkter och liknande poster		630	630
Räntekostnader och liknande poster		-1 715 895	-1 959 666
		<u>-1 712 887</u>	<u>-1 956 136</u>
Resultat efter finansiella poster		270 092	86 228
Årets resultat		270 092	86 228
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 225 000	- 171 500
Ianspråktagande av underhållsfond		—	—
Resultat efter fondförändring		45 092	- 85 272

OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	120 839 126	120 886 374
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	5	29 000	29 000
Summa anläggningstillgångar		120 868 126	120 915 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		76 399	23 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	69 465	54 144
		145 864	77 268
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		1 139 515	1 087 647
		1 141 515	1 089 647
Summa omsättningstillgångar		1 287 379	1 166 915
SUMMA TILLGÅNGAR		122 155 505	122 082 289

Max
NA

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		82 203 000	82 203 000
Underhållsfond		911 000	686 000
		<u>83 114 000</u>	<u>82 889 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 421 111	- 335 839
Årets resultat		270 092	86 228
Avsättning till underhållsfond		- 225 000	- 171 500
		<u>- 376 019</u>	<u>- 421 111</u>
Summa eget kapital		82 737 981	82 467 889
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	38 588 730	38 683 374
 Kortfristiga skulder			
Förskottsavgifter		251 279	259 136
Leverantörsskulder		478 016	559 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	99 499	112 138
		<u>828 794</u>	<u>931 026</u>
Summa skulder		39 417 524	39 614 400
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 155 505	122 082 289
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		38 800 000	38 800 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

0
AAK
47

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Max

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Prog	150

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 258 864	3 234 814
Hyror, p-platser	294 320	294 320
Hyresbortfall	- 1 876	- 20 048
	<u>3 551 308</u>	<u>3 509 086</u>

Not 2 Driftkostnader

Företagsförsäkring	35 962	35 086
Förvaltningsarvode	351 980	340 400
IT-kostnader	158 995	158 988
Arvode, yrkesrevisorer	7 500	7 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 700	—
Övriga utgifter, köpta tjänster	6 515	5 200
Snö- och halkbekämpning	66 824	58 323
Drift och förbrukning, övrigt	8 253	6 636
Vatten	100 218	89 184
El	80 229	85 565
Uppvärmning	483 141	489 411
Sophantering och återvinning	70 089	79 714
	<u>1 364 007</u>	<u>1 355 882</u>

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	41 289	37 368
Övriga ersättningar till förtroendevalda	—	1 712
Summa	<u>41 289</u>	<u>39 080</u>
Sociala kostnader	<u>12 195</u>	<u>11 397</u>
	<u>53 484</u>	<u>50 477</u>

Handwritten signature and initials

Not 4 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	113 003 000	113 003 000
Mark	8 000 000	8 000 000
	<u>121 003 000</u>	<u>121 003 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>121 003 000</u>	<u>121 003 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 116 626	- 81 102
	<u>- 116 626</u>	<u>- 81 102</u>
Årets avskrivning byggnader	- 47 248	- 35 524
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 163 874</u>	<u>- 116 626</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>120 839 126</u>	<u>120 886 374</u>
Varav		
Byggnader	112 839 126	112 886 374
Mark	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	69 400 000	65 800 000
lokaler	2 375 000	—
Totalt taxeringsvärde	<u>71 775 000</u>	<u>65 800 000</u>
varav byggnader	<u>58 591 000</u>	<u>52 000 000</u>

Not 5 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar i koncernföretag	29 000	29 000
	<u>29 000</u>	<u>29 000</u>

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	30 590	29 844
Förutbetalda räntekostnader	13 300	16 300
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 200	8 000
Övriga förutbetalad kostnader	9 375	—
	<u>69 465</u>	<u>54 144</u>

Not 7 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	82 203 000	686 000	- 507 339	86 228
Disposition enl årsstämmobeslut			86 228	- 86 228
Avsättning till underhållsfond		225 000	- 225 000	
Årets resultat				<u>270 092</u>
Vid årets slut	<u>82 203 000</u>	<u>911 000</u>	<u>- 646 111</u>	<u>270 092</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 8 Fastighetslån

Fastighetslån	38 588 730	38 683 374
Skuld vid årets slut	38 588 730	38 683 374

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,01%	2015-11-25		9 670 843	37 500	9 633 343
SWEDBANK HYPOTEK	3,33%	2017-11-24		9 670 844	37 500	9 633 344
SWEDBANK HYPOTEK	5,06%	2013-04-30	19 341 687		19 341 687	
SWEDBANK HYPOTEK	5,07%	2014-04-30	19 341 687		19 644	19 322 043
			38 683 374	19 341 687	19 436 331	38 588 730

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	638	—
Upplupna elkostnader	8 700	10 489
Upplupna värmekostnader	66 829	69 140
Upplupna kostnader för renhållning	1 109	1 109
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	13 207	13 200
Upplupna kostnader för snöröjning	9 016	18 200
	99 499	112 138

Örebro den 28/3 2014


Kai Olsén


Gina Axelsson

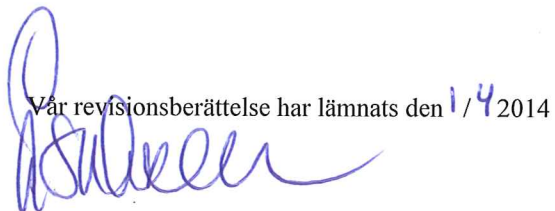

Ulf Axelsson


Kurt Andersson


Per Karlsson


Anis Kovacevic


Stefan Eriksson


Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2014

Åsa Axell
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Propellern, org. nr 716453-1613

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Propellern 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Propellerns finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Propellern för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 1 april 2014

KPMG AB

Åsa Axell
Auktoriserad revisor