

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svarven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-09-18 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVARVEN 1	1939	ÖREBRO

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

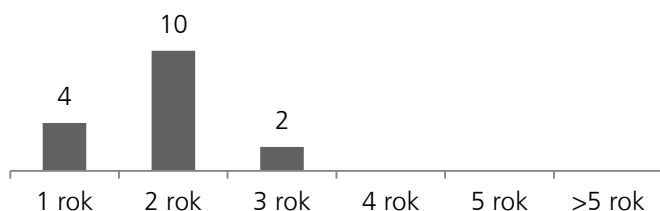
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 924 m², varav 837 m² utgör lägenhetsyta och 87 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Möteslokal / Torkrum
Bastu + toa/dusch	1st
Tvättstuga	1st
Övrigt :	4st interna garageplatser

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2018.
Underhållsplanen uppdaterades i april 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning av tvättstuga	2013	Golv + väggar samt golv i torkrum o. korridor
Nytt staket till bakgården	2013 - 2014	
Montage av snöräcken på balkongtaken	2012	Säkerhetshöjning
Lagning av husfasad och betongmur	2012	
Översyn/Lagning av avfrosthängslingor	2012 - 2013	
Renovering/Byte av stuprör	2012	
Byte av grovtvättmaskin	2011	Utnyttjar varmvatten från fjärrvärmen
Målning av golv o. väggar i källare	2011 - 2012	
Omlägg. av uteplats, bortt. av grindstolpe/staket	2010	(Inkl. åtg. av skador e. snöröjning)
Kodlås till entréportar	2009	Säkerhetshöjning
Målning av tvättstugegolv	2009	
Låsbar sopmodul	2008 - 2009	
Energideklaration	2008	Låg energiförbrukning konstaterad
Renovering av fönster	2008	Avser fönstren på gaveln och södersidan
Åtgärder efter OVK	2008 - 2009	Tilluftsventilation samt reng. av vent.kanaler
Radonmätning	2007	
Byte av dörrar till källare	2007	Säkerhetshöjning
Tak på balkonger på ö. våningen	2006	Även nya balkongdörrar på ö. våningen
Låsbyte	2003	Byte av lås i hela fastigheten
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	1993	
Omläggning av tak	1989	
Omputsning av fasad	1984	Inkl. tilläggsisol. + byte till 3-glasfönster
Renovering av balkonger	1984	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utredn. om ev. förstärkt ventilation	2013 - 2014	(Kan ev. kombineras med nästa OVK ?)
Utredn. av ev. om- e. nybyggnad av balkonger	2013 - 2015	(30 år e. renovering)
Lagning av husfasad ("tornet")	2014	
Översyn av mur o. staket mot grannfastigh.	2014 - 2015	(Bör om möjligt samordnas m. resp. andra fastighetsägare.)
Översyn av källarförråd	2015	(Ev. snickeriarbeten)
Renovering av fönster på norra sidan	2016 - 2018	(Kontroll, utförs vid behov)

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-Tv	ComHem
Internet (Fiber, 100+100 Mb/s (ned/upp), 250+100 Mb/s möjligt)	Bredbandsbolaget
IP-telefoni	Bredbandsbolaget
Individ. altern. : Bredbands-TV	Bredbandsbolaget

Medlemmar

Medlemslägenheter: 16 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Karl Johan Ludvig Vinoy	Ordförande	Avgick i febr. 2014 p.g.a. flytt t. annan ort
André Tobias Rutström	Ledamot	
Jan Olov Westberg	Ledamot	
Ragnar Kristoffer Ingberg	Ledamot	
Karin Sofia Lovisa Widén	Suppleant	
Inger Ruth-Ch. Jonsson Westberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Olov Westberg, Inger Ruth-Ch. Jonsson Westberg och André Tobias Rutström.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Lotterberg	Ordinarie Extern	LR-Revision
------------------	------------------	-------------

Valberedning

Thomas Bergman	Sammanställande
Kristina Hjärtsjö Salomonsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Tvättstugans väggar målades om. Golvet målades med 2-komponentfärg i en fler-lagers struktur, likaså torkrummet och korridoren utanför.

Nytt staket beställdes i slutet av året, även om leverans skedde först i febr. 2014.

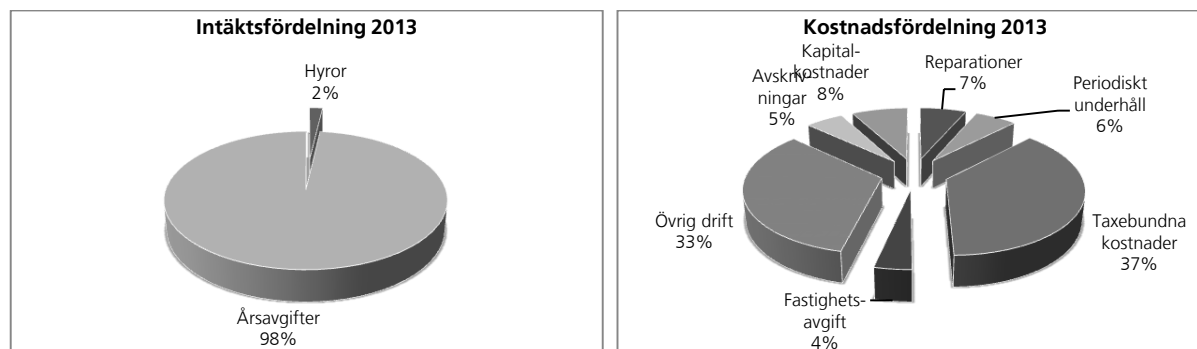
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Som ett mer "offensivt" alternativ till underhållspunkten "Besiktning av balkonger (30 år e. renovering)" undersöks f.n. (april/maj 2014) vilka kostnaderna skulle bli för att riva befintliga och att bygga helt nya, större balkonger.

Tanken är självklart också, att även de lgh (på b.v.), som idag saknar balkong, samtidigt skulle kunna förses med sådan.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 837 m² bostäder och 87 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	616	616	616	616
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 316	1 331	1 355	1 404
Elkostnad/m ² totalyta	42	29	33	36
Värmekostnad/m ² totalyta	112	113	109	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	25	25	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	50	49	48

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	56 018
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	19 678
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa balanserat resultat	25 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **25 696**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	525 142	525 151
Övriga rörelseintäkter		736	50 144
		525 878	575 296
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-35 058	-37 917
Reparationer		-30 156	-40 555
Periodiskt underhåll		-27 750	-8 000
Taxebundna kostnader		-176 176	-172 508
Övriga driftskostnader		-68 952	-68 952
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-18 012	-22 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-51 024	-45 258
Personalkostnader		-2 200	-7 253
Avskrivningar		-25 101	-25 101
		-434 429	-427 763
RÖRELSERESULTAT		91 449	147 532
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 075	714
Räntekostnader		-36 507	-46 411
		-35 432	-45 697
ÅRETS RESULTAT		56 018	101 835

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	1 197 889	1 222 990
	1 197 889	1 222 990
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 197 889	1 222 990
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	78 733	74 525
Övriga fordringar	1 786	1 226
Förutbetalda kostnader Not 4	19 108	18 770
	99 627	94 521
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	51 547	51 267
SBC klientmedel i SHB	334 506	313 020
	386 052	364 288
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	485 679	458 809
SUMMA TILLGÅNGAR	1 683 569	1 681 799

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	459 085	381 085
		464 085	386 085
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-30 322	-54 157
Årets resultat		56 018	101 835
		25 696	47 678
SUMMA EGET KAPITAL		489 781	433 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	1 088 168	1 101 202
		1 088 168	1 101 202
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	13 003	12 972
Leverantörsskulder		33 002	64 134
Övriga kortfristiga skulder		0	5 080
Upplupna kostnader	Not 8	21 479	21 792
Förutbetalda avgifter och hyror		38 136	42 856
		105 620	146 834
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		1 683 569	1 681 799
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	1 926 000	1 926 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Soprum/sophus	20%	20%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	515 542	515 551
Hysesintäkter	9 600	9 600
	525 142	525 151

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	6 313	7 563
Städning entreprenad	27 996	25 374
Städning enligt beställning	0	198
Gård	749	4 783
	35 058	37 917

Reparationer		
Fastighet förbättringar	15 480	4 900
Tvättstuga	10 000	0
Lås	0	780
VVS	926	0
Elinstallationer	3 750	0
Tak	0	27 375
Fasad	0	7 500
	30 156	40 555

Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	27 750	0
Källare	0	8 000
	27 750	8 000

Not 2 forts	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	38 751	27 419
Värme	103 602	106 258
Vatten	21 450	23 889
Sophämtning/renhållning	12 373	14 942
	176 176	172 508
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 346	20 836
Kabel-TV	16 926	16 436
Bredband	31 680	31 680
	68 952	68 952
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 012	22 220
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 438	0
Revisionsarvode extern revisor	8 700	6 094
Föreningskostnader	250	0
Styrelseomkostnader	1 603	0
Förvaltningsarvode	33 868	30 921
Administration	1 325	1 903
Konsultarvode	0	2 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 840	3 840
	51 024	45 258
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	2 200	6 200
Sociala kostnader	0	1 053
	2 200	7 253
Avskrivningar		
Byggnad	19 470	19 470
Förbättringar	5 631	5 631
	25 101	25 101
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	434 429	427 763

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 794 156	1 794 156
Utgående anskaffningsvärde	1 794 156	1 794 156
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-571 166	-546 064
Årets avskrivningar enligt plan	-25 101	-25 101
Utgående avskrivning enligt plan	-596 267	-571 166
Planenligt restvärde vid årets slut	1 197 889	1 222 990
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	468 000	468 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 413 000	4 035 000
Taxeringsvärde mark	1 500 000	1 600 000
	5 913 000	5 635 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	5 874 000	5 597 000
Lokaler	39 000	38 000
	5 913 000	5 635 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 864	6 619
Kabel-TV	4 324	4 231
Bredband	7 920	7 920
	19 108	18 770

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 000	0	0	5 000
Fond för yttre underhåll	459 085	50 000	28 000	381 085
Summa bundet eget kapital	464 085	50 000	28 000	386 085
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-30 322	-50 000	73 835	-54 157
Årets resultat	56 018	56 018	-101 835	101 835
Summa fritt eget kapital	25 696	6 018	-28 000	47 678
Summa eget kapital	489 781	56 018	0	433 763

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	381 085	331 085
Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
Reservering enligt stämmobeslut	28 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	459 085	381 085

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Swedbank Hypotek AB	2,980 %	112 558	112 558	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,730 %	108 537	120 937	2017-04-25
Swedbank Hypotek AB	2,980 %	340 610	340 610	Rörligt
Föreningssparbanken Örebro	2,540 %	234 900	234 900	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,350 %	104 566	105 169	2014-04-25
Swedbank Hypotek AB	3,730 %	200 000	200 000	2017-04-25
Summa skulder till kreditinstitut		1 101 171	1 114 174	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 003	-12 972	
		1 088 168	1 101 202	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 036 156 kr.

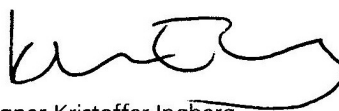
Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	3 410	3 500
Värme	15 169	15 309
Ränta	2 900	2 983
	21 479	21 792

ÖREBRO den 6/5 2014



Jan Olov Westberg
Ledamot



Ragnar Kristoffer Ingberg
Ledamot



André Tobias Rutström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2014



Jonas Lotterberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svarven

Org.nr 775000-0338

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svarven för räkenskapsåret 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 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.

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 Svarven för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

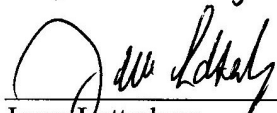
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Vingåker den 18/5 2014



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor