

ISS Fastighetsekonomi
Box 307
751 05 UPPSALA

Årsredovisning
för
BRF Storgården

785500-1868

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Storgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-01-07.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, slaktaren 13 bebyggdes 1959-60 och är belägen i Sandviken kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 74 lägenheter och 9 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kokvrå
- 15 st 1 rum och kök
- 3 st 1 rum och matrum och kök
- 17 st 2 rum och kök
- 33 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 191,9 kvm Total lokalyta: 486 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-22 bestått av:

Ordinarie	Patrik Lundqvist	Ordf.
	Kimmo Pykäläinen	
	Jan Persson	
	Bengt Jansson	
	Pia Öström	

Suppleant	Behrokh Honarmand
-----------	-------------------

Revisorer

Ordinarie	Gunnar Sjödelius godkänd revisor Grant Thornton
-----------	---

Valberedning

Stämman uppdrog åt styrelsen att fungera som valberedning inför nästa årsstämma.

64

Fastighetens tekniska status

Renoveringar

1993 Fönsterrenovering
2000 Stam/elrenovering
2004 Fasad/trapphusrenovering
2004 Installation av bredband
2004 Reparationer och underhåll av lokaler
2007 Balkongrenovering med inglasning

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 12 st överlåtelser ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåses med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 86 (85) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Kimmo Pykäläinen.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Trappstädning har utförts av Rent & Snyggt AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen.

Reservering har skett under året med 150 000 och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1967.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Från inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index. Skattesatsen för lokaldelen 1 %.

41

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 107 056 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 70 423 kronor och avser takreparation.

Samtliga kostnader har belastat årets resultat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 513 kr/kvm.

6/

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 111 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 564 943	2 525 291	2 470 527	2 393 273	2 388 309
Resultat före reservering	358 399	300 409	325 934	112 386	131 273
Reservering yttre reparationsfond	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Saldo yttre reparationsfond	750 577	600 577	450 577	450 577	300 577
Lån per kvm totalyta	1 735	1 911	1 945	1 980	2 006
Kassalikviditet (%)	323	367	339	241	208
Årsavgift bostäder kronor/kvm	513	513	513	513	513

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	575 223
årets vinst	358 399
	933 622

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	150 000
i ny räkning överföres	783 622
	933 622

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

61

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 564 943	2 525 291
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-205 979	-177 158
Driftskostnader	3	-1 306 963	-1 297 760
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-146 974	-147 626
Personalkostnader	5	-46 880	-46 510
Avskrivningar	6	-267 550	-267 550
Resultat före finansiella poster		590 597	588 688
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 326	13 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-244 524	-302 157
Resultat efter finansiella poster		358 399	300 409
 Resultat före skatt		358 399	300 409
 Årets resultat		358 399	300 409

61

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	7 409 937	7 677 487
Mark		1 124 000	1 124 000
		8 533 937	8 801 487
Summa anläggningstillgångar		8 533 937	8 801 487
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 482
Övriga fordringar	10	17 780	3 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	90 023	91 444
		107 803	96 133
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		192 414	838 287
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 753 040	1 366 681
		1 945 454	2 204 968
Summa omsättningstillgångar		2 053 257	2 301 101
SUMMA TILLGÅNGAR		10 587 194	11 102 588

61

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		305 100	305 100
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt	13	3 910	3 910
Upplåtelseavgifter	14	66 090	66 090
Yttre reparationsfond		750 577	600 577
		1 125 677	975 677
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		575 223	424 815
Årets resultat		358 399	300 409
		933 622	725 223
Summa eget kapital		2 059 299	1 700 900
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	7 892 580	8 775 020
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		222 760	162 760
Leverantörsskulder		84 992	133 029
Skatteskulder		0	3 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	327 563	327 440
Summa kortfristiga skulder		635 315	626 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 587 194	11 102 588
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		10 345 000	10 345 000
		10 345 000	10 345 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

61

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

Inventarier 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman/styrelsen enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

61

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	202 276	197 477
Hysesintäkter garage	61 944	61 944
Hysesintäkter p-platser	25 284	25 864
Årsavgifter bostäder	2 256 492	2 256 492
Tillval	28 500	0
Hysesbortfall ./.	-11 568	-18 673
Debiterade avgifter	440	440
Ersättningar och intäkter	1 573	1 750
Övriga rörelseintäkter	2	-3
	2 564 943	2 525 291

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	135 556	74 990
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	70 423	102 168
	205 979	177 158

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	177 284	197 085
Yttre skötsel/snöröjning	68 147	30 139
Fastighetsel	56 231	65 786
Uppvärmning	482 579	493 682
Vatten	215 259	210 259
Sophämtning	75 075	78 294
Fastighetsförsäkring	61 588	47 886
Kabel-TV och internet	83 045	79 920
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	78 116	91 516
Övriga driftkostnader	9 639	3 193
	1 306 963	1 297 760

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	23 905	25 005
Styrelse- och mötesarvoden	46 274	43 160
Revisionsarvode	7 875	7 906
Förvaltningsarvode	68 920	71 555
	146 974	147 626

61

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	26 612	25 830
Sociala avgifter	20 268	20 680
	46 880	46 510

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Om/tillbyggnad	267 550	267 550
	267 550	267 550

Avskrivningar:

Stam-/elrenovering, 111 750:- (år 12/40)

Fasad-/trapphusrenovering, 68 000:- (år 8/30)

Balkongrustning/inglasning, 87 800:- (år 5/40)

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	12 280	13 858
Överskatteränta ej skattepliktig	46	20
	12 326	13 878

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	244 524	302 157
	244 524	302 157

61

Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 142 987	14 142 987
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 142 987	14 142 987
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 465 500	-6 197 950
Årets avskrivningar enligt plan	-267 550	-267 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 733 050	-6 465 500
Utgående redovisat värde	7 409 937	7 677 487
Taxeringsvärden byggnader	18 269 000	16 184 000
Taxeringsvärden mark	4 517 000	4 760 000
	22 786 000	20 944 000

I utgående bokfört värde ingår :

Byggnad: 0 (0) kr

Stam-/elrenovering: 3 017 250 (3 129 000) kr

Balkongrustning/inglasning: 2 983 805(3 071 605) kr

Fasad-/trapphusrenovering: 1 408 882 (1 476 882) kr

Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	9 961	0
Övriga kortfristiga	4 568	0
Avräkning skattekonto	3 251	3 207
	17 780	3 207

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	30 083	31 504
Förutbetald kabel-tv	59 940	59 940
	90 023	91 444

61

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	305 100	70 000	600 577	424 814	300 409
Disposition av föregående års resultat:			150 000	150 409	-300 409
Årets resultat					358 399
Belopp vid årets utgång	305 100	70 000	750 577	575 223	358 399

Not 13 Hyresrätt ombildad till bostadsrätt

Flyresrätt nr 11 har ombildats till bostadsrätt och åsatts insats 3 910 kronor.

Not 14 Upplåtelseavgifter

Hyresrätt nr 2 har ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 66 090 kronor.

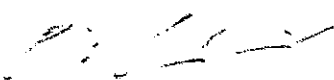
Not 15 Fastighetslån

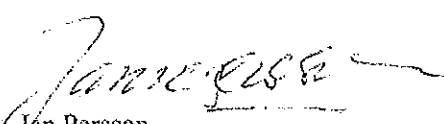
	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek -2,98% 2016-06-30	1 985 000	2 644 680
Stadshypotek -2,33% 3 mån	4 130 340	4 293 100
Stadshypotek -3,69% 2015-06-01	2 000 000	2 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-222 760	-162 760
	7 892 580	8 775 020

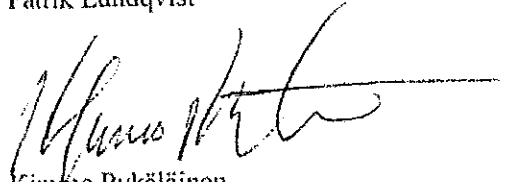
61

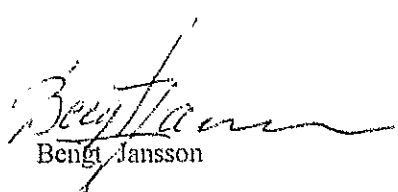
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

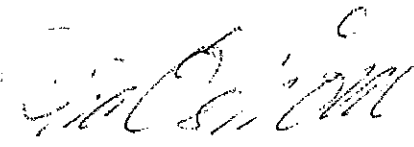
	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	46 946	55 626
Förskottsbetalda hyror/avg	119 524	134 098
Upplupna driftskostnader	6 141	20 552
Upplupna VA avgifter	35 501	34 711
Upplupna uppvärmningskostnader	55 686	68 671
Upplupna elavgifter	7 459	8 303
Upplupna renhållningsavgifter	1 763	1 729
Upplupna reparationer och underhåll	49 855	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 688	3 750
	327 563	327 440


Patrik Lundqvist

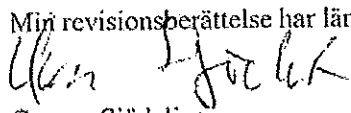

Jan Persson


Kimmo Pykäläinen


Bengt Jansson


Pia Öström

Min revisionsberättelse har lämnats 31 mars 2014


Gunnar Sjödelius
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Storgården, org.nr 785500-1868

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storgården 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.

41

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 Bostadsrättsföreningen Storgården 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

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 bostadsrättslagen.

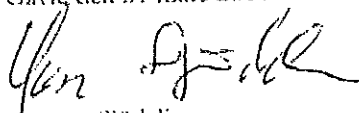
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Gävle den 31 mars 2014



Gunnar Sjödelius

Godkänd revisor