

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Plommonet

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 1990-03-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 1990-03-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÄRPLINGE 1:79	1990	Tierp

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen elvärme.

Byggnadsår och ytor

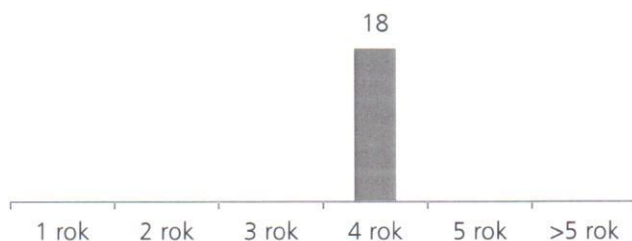
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 18 småhus.
Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 962 kvadratmeter, varav 1 962 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2015.
Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmepannor	2012	Bytt i andel 3
Värmepannor	2011	Bytt i andel 12 och 18
Avlopp	2011	Ny avloppsledning andel 19
Värmepannor	2010	Bytt i andel 5
Värmepannor	2009	Bytt i andel 7, 8, 13
Värmepannor	2008	Bytt i andel 6, 11, 14
Värmepannor	2007	Bytt i andel 10, 15 och 20
Värmepannor	2006	Panna bytt i andel 17
Värmepannor	2005	andel 4, 16 och 19

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	Lägenhetsförteckning har skötts i egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 18 st.
Överlåtelser under året: 3 st.

Styrelsen

Andreas Gunnarsson	Ledamot	
Victoria Flood	Ledamot	Avflyttat under året
Karl-Göran Bouvin	Ledamot	
Bernt Ögren	Ledamot	
Sarah Ågren	Suppleant	
Per-Erik Simonsson	Suppleant	

Victoria Flood har avflyttat under året och Per-Erik Simonsson har valts som ledamot.

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anette Englund	Ordinarie Extern	Folkesson Råd & Revision AB
----------------	------------------	-----------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Översyn av föreningens stadgar pågår.

Tre ägarbyten har genomförts under året.

Vattenskada har åtgärdats i andel 19. Arbetet gjordes i egen regi och den totala kostnaden understeg självrisk, varför det inte blev något försäkringsärendet. Det är andra vattenskadan på kort tid, båda på grund av läckage under diskbänken. I båda fallen upptäcktes skadan i samband med ägarbyte. Information har gått ut till andelsägarna om att göra regelbundna kontroller.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Målning och reparation av fasader ska påbörjas.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk översyn:

- Efter förhandling med Handelsbanken uppvärderades fastighetens säkerhet och lånen kunde placeras till väsentligt bättre ränta.
- Fast amorteringsplan har skapats.
- Avgifterna höjdes med 3 % från årsskiftet 2013 - 2014.
- Aktieinnehavet i SBC avyttrades.
- Offerter på tjänster har infordrats. Sammantaget har föreningens ekonomiska bas förbättrats vilket skapar en betydligt bättre stabilitet. Takten i amorteringarna kan ökas. Tillsammans med ett fortsatt aktivt underhåll kommer detta att vara positivt för värdet av andelsinnehavet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 962 kvm bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	503	503	479	479
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 057	6 196	6 247	6 247
Kapitalkostnader/kvm totalyta	272	349	366	217

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	132 765
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	156 601
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 554
summa balanserat resultat	246 812

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **246 812**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror Not 1
Övriga rörelseintäkter

982 868

982 887

403

614

983 271

983 501

RÖRELSENS KOSTNADER

Reparationer Not 2
Periodiskt underhåll
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Personalkostnader
Avskrivningar

-101 516

-13 423

0

-50 808

-31 935

-30 341

-61 941

-40 905

-49 145

-46 638

-12 493

-13 284

-70 923

-70 923

-327 953

-266 322

RÖRELSERESULTAT

655 317

717 179

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter
Räntekostnader

11 636

5 789

-534 188

-684 193

-522 552

-678 404

ÅRETS RESULTAT

132 765

38 775

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	13 423 207	13 494 130
		13 423 207	13 494 130
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 425 207	13 496 130
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		2	2
Skattefordringar		0	6 098
Övriga fordringar		4 365	4 339
Förutbetalda kostnader	Not 4	28 919	31 935
		33 286	42 374
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 5	0	14 100
		0	14 100
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		8 299	8 299
SBC klientmedel i SHB		380 193	415 393
		388 493	423 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		421 779	480 166
SUMMA TILLGÅNGAR		13 846 985	13 976 296

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		915 000	915 000
Reservfond		14 133	14 133
Fond för yttre underhåll	Not 7	671 212	679 466
		1 600 344	1 608 598
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		114 046	67 017
Årets resultat		132 765	38 775
		246 811	105 792
SUMMA EGET KAPITAL		1 847 155	1 714 390
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	11 590 000	12 100 000
		11 590 000	12 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	240 000	0
Leverantörsskulder		44 387	31 935
Skatteskulder		4 567	0
Upplupna kostnader	Not 9	62 614	74 423
Förutbetalda avgifter och hyror		58 262	55 548
		409 830	161 906
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		13 846 985	13 976 296
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	19 104 000	19 104 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Ute

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	0,50%	0,50%
Enl rekonstruktion		

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 ÅRSavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter	982 868	982 887
	982 868	982 887

Not 2 RÖRELSENS KOSTNADER Reparationer

VVS	2 673	6 152
Värmeanläggning/undercentral	35 706	7 271
Fasad	5 344	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 468	0
Vattenskada	48 325	0
	101 516	13 423

Periodiskt underhåll

Värmeanläggning	0	50 808
	0	50 808

Övriga driftskostnader

Försäkring	31 935	30 341
	31 935	30 341

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 941	40 905
--	---------------	---------------

Not 2, fortsättning	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	1 200	625
Revisionsarvode extern revisor	16 200	12 375
Föreningskostnader	958	898
Studieverksamhet	1 063	0
Förvaltningsarvode	28 364	27 738
Administration	1 360	1 032
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	3 970
	49 145	46 638

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	9 980	10 000
Sociala kostnader	2 513	3 284
	12 493	13 284

Avskrivningar		
Byggnad	70 923	70 923
	70 923	70 923

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **327 953** **266 322**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 923 539	19 923 539
Utgående anskaffningsvärde	19 923 539	19 923 539

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 770 463	-1 699 540
Årets avskrivningar enligt plan	-70 923	-70 923
Utgående avskrivning enligt plan	-1 841 386	-1 770 463

Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-4 658 946	-4 658 946
Utgående nedskrivning	-4 658 946	-4 658 946

Planenligt restvärde vid årets slut	13 423 207	13 494 130
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 080 000	1 080 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 454 000	5 454 000
Taxeringsvärde mark	1 422 000	1 422 000
	6 876 000	6 876 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	6 876 000	6 876 000
	6 876 000	6 876 000

Not 4
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring

	2013-12-31	2012-12-31
	28 919	31 935
	28 919	31 935

Not 5
KORTFRISTIGA PLACERINGAR
SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

Nominellt värde	Bokfört värde 2013-12-31	Verkligt värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
600	0	0	14 100
	0	0	14 100

Not 6
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	915 000	0	0	915 000
Reservfond	14 133	0	0	14 133
Fond för yttre underhåll	671 212	42 554	-50 808	679 466
Summa bundet eget kapital	1 600 344	42 554	-50 808	1 608 598
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	114 046	-42 554	89 583	67 017
Årets resultat	132 765	132 765	-38 775	38 775
Summa fritt eget kapital	246 811	90 211	50 808	105 792
Summa eget kapital	1 847 155	132 765	0	1 714 390

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	679 466	739 185
Reservering enligt stadgar	42 554	42 554
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-50 808	-102 273
Vid årets slut	671 212	679 466

Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT
Handelsbanken Hypotek
Handelsbanken Hypotek
Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31
2,870 %	11 250 000	12 100 000
4,600 %	580 000	0
	11 830 000	12 100 000

**Villkors-
ändringsdag**
2014-02-19
Rörligt lån

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	240 000	0
	11 590 000	12 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 630 000 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

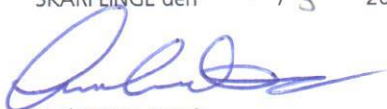
Extern revisor
Arvoden
Sociala avgifter
Ränta

2013-12-31

2012-12-31

12 700	12 000
10 000	10 000
3 142	3 142
36 772	49 281
62 614	74 423

SKÄRPLINGE den 8 / 5 2014



Karl-Göran Bouvin
Ledamot



Andreas Gunnarsson
Ledamot



Per-Erik Simonsson ①
Victoria Flood
Ledamot



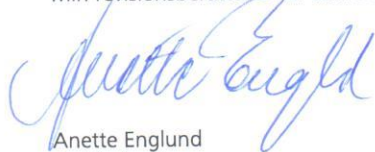
Bernt Ögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

16 / 5

2014.

Den avviker från standardutformningen.



Anette Englund
Godkänd revisor

Not ①:

Victoria Flood har avflyttat och avgått ur styrelsen.
Per-Erik Simonsson ersätter i egenskap av vald suppleant.

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 012 284	982 868	982 800
Öresutjämning	0	75	0
Övriga intäkter	0	328	0
	1 012 284	983 271	982 800
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Gård	-3 000	0	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
	-10 000	0	-10 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-35 000
VVS	0	-2 673	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-35 706	0
Fasad	0	-5 344	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-9 468	0
Vattenskada	0	-48 325	0
	-35 000	-101 516	-35 000
Periodiskt underhåll			
Fasad	-80 000	0	-80 000
	-80 000	0	-80 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 500	-31 935	-30 900
	-32 500	-31 935	-30 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 570	-51 570	-37 400
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-10 371	0
	-51 570	-61 941	-37 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 200	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 700	-16 200	-12 000
Föreningskostnader	-1 500	-958	-1 500
Fritids och Trivselkostnader	0	0	-500
Studieverksamhet	0	-1 063	0
Förvaltningsarvode	-28 500	-28 364	-28 300
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-500
Administration	-2 000	-1 360	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 100	0	-4 100
	-48 800	-49 145	-48 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-9 980	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-3 200	-2 513	-3 200
	-13 200	-12 493	-13 200

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-71 000	-70 923	-71 000
	-71 000	-70 923	-71 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-342 070	-327 953	-326 400
RÖRELSERESULTAT	670 214	655 317	656 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	450	400
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	60	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	26	0
Vinst försäljn korta värdep	0	11 100	0
Låneräntor	-380 000	-534 188	-610 000
	-375 000	-522 552	-609 600
RESULTAT	295 214	132 765	46 800

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Plommonet i Skärplinge

Org.nr. 716422-3971

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plommonet i Skärplinge 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamheten på avsnittet *Redovisningsprinciper* med upplysning om att nya redovisningsregler gäller från och med 2014-01-01.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Plommonet i Skärplinge 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 och föreningens stadgar.

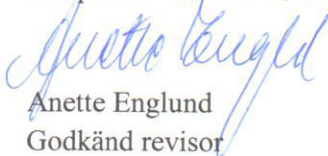
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Tierp den 2014-05-16


Anette Englund
Godkänd revisor