

**Brf Albäcken**  
**Org nr 789200-0840**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Albäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Albäcken 15, 16, 17, 18 och Södermalm 1:30, 1:31 och 1:7 bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1961-05-17. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-08-07. Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 33-41, Sundsvall. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 84 lägenheter och 3 lokaler.

#### Lägenhetsfördelning:

9 stycken	1 rum med kokvrå,
8 stycken	1 rum och kök,
21 stycken	2 rum och kök,
17 stycken	3 rum och kök,
21 stycken	4 rum och kök,
8 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 603 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 939 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

### Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Morgan Grafström	Ordförande
	Lena Östman	Ledamot
	Thomas Johansson	Ledamot
	Christina Normelli	Ledamot
Suppleant	Maria Eriksson	
	Hans-Olof Pettersson	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman

hölls 2013-05-23.

### Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	%	155	200	158	139	114
Årsavgift bostäder per kvm	kr	536	536	516	494	494
Driftskostnader per kvm	kr	326	325	314	335	305
Fastighetslån per kvm	kr	1 941	2 129	2 186	1 693	1 752
Genomsnittlig skuldränta	%	4,17	4,35	4,40	4,10	4,20

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åtta åren. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

### Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Förutom löpande underhåll för 570 801 kronor har föreningen under året haft periodiskt underhåll för totalt 503 361 kronor där den största kostnaden avser asfaltering vid ICA butiken.

Föreningen har under året amorterat 1 421 710 kronor.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande: -

Balanserat resultat	-5 773
Årets resultat	<u>19 870</u>
kronor	<u>14 097</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	250 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-231 000
i ny räkning överförs	<u>-4 903</u>
kronor	<u>14 097</u>

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	<b>4 957 997</b>	<b>4 841 303</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-1 074 162	-696 462
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-158 490	-156 120
Driftskostnader	4	-2 457 024	-2 453 022
Avskrivningar		-599 696	-634 507
<b>Rörelseresultat</b>		<b>668 625</b>	<b>901 192</b>
Ränteintäkter		16 651	12 113
Räntekostnader		-665 406	-706 261
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 870</b>	<b>207 044</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>19 870</b>	<b>207 044</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-250 000	-250 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		231 000	43 000
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>870</b>	<b>44</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 455 978	17 054 400
Maskiner och inventarier	6	5 093	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätt	7	7 203	7 203
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 468 274</b>	<b>17 061 603</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 792	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 051	2 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	122 999	47 017
		<b>150 842</b>	<b>49 020</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	50 910	2 050 910
Kassa och bankmedel	10	2 077 263	1 067 778
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 279 015</b>	<b>3 167 708</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 747 289</b>	<b>20 229 311</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		752 798	752 798
Fastighetens underhållsfond		2 361 350	2 154 350
		<b>3 114 148</b>	<b>2 907 148</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 773	-5 817
Årets vinst		19 870	207 044
		<b>14 097</b>	<b>201 227</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 128 245</b>	<b>3 108 375</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	14 141 693	15 534 877

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	12	495 548	524 074
Leverantörsskulder		345 376	312 912
Övriga kortfristiga skulder	13	23 656	21 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	612 771	727 469
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 477 351</b>	<b>1 586 059</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 747 289</b>	<b>20 229 311</b>
Ställda säkerheter	15	16 841 000	16 841 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse 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 i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 2011 av enligt en rak avskrivningsmodell. Denna modell innebär att samma belopp skrivs av varje år under en bedömd nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av under 75 år på ursprungligt värde. Därefter gjorda grundförbättringar skrivs av på 10-30 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Datorutrustning skrivs av på 3 år. Kontorsmöbler skrivs av på 5 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 4 001 210 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

### Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	4 219 208	4 219 211
Hyror parkeringar	136 203	129 446
Hyror lokaler	45 596	41 088
Hysesintäkter	13 000	0



	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Balkongtillägg	209 880	209 880
Gemensamhetsel	251 516	234 335
Ersättning försäkringsbolag	76 633	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 961	7 343
<b>Summa</b>	<b>4 957 997</b>	<b>4 841 303</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	41 838	49 552
Målningsarbeten	1 943	0
Hissar	93 343	101 898
Elinstallationer	35 639	10 200
Tvättstugor	7 619	7 629
Värmeinstallationer	20 833	14 265
Ventilation och sanitet	77 681	71 859
Trädgård, utemiljö	18 137	38 954
Konsultarvoden	19 967	27 884
Försäkringsskador	253 801	112 202
	<hr/>	<hr/>
	570 801	434 443
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	48 341	1 452
Elinstallationer	13 086	47 780
Ventilation och sanitet	0	138 012
Trädgård, utemiljö	402 548	74 775
Konsultarvoden	39 386	0
	<hr/>	<hr/>
	503 361	262 019
<b>Summa</b>	<b>1 074 162</b>	<b>696 462</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	254 608	282 584
Uppvärmningskostnad	809 419	763 515
Vatten- och avloppsavgifter	343 455	322 872
Elavgifter	379 625	394 383
Renhållning	133 648	121 317
Snöröjning	99 189	202 706
Förbrukningsinventarier/materiel	25 486	10 787
Fastighetsförsäkringar	47 653	40 719
Tv, bredband, telefoni	73 367	75 441
Förvaltnings- och externa kostnader	209 059	175 976
Styrelse- och mötesarvoden	63 000	57 500
Sociala avgifter	18 515	5 222
<b>Summa</b>	<b>2 457 024</b>	<b>2 453 022</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 177 982	28 177 982
Utgående anskaffningsvärde	28 177 982	28 177 982
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 375 582	-10 745 646
Årets avskrivning	-598 422	-629 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 974 004	-11 375 582
Mark	252 000	252 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>16 455 978</b>	<b>17 054 400</b>
Taxeringsvärde byggnader	37 632 000	35 152 000
Taxeringsvärde mark	14 053 000	12 194 000
	51 685 000	47 346 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 000 000	43 200 000
Lokaler	5 685 000	4 146 000

**Not 6 Maskiner och inventarier**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	13 443	13 443
Årets anskaffningar	6 368	0
Ackumulerad avskrivning	-13 443	-8 872
Årets avskrivning	-1 274	-4 571
<b>Summa</b>	<b>5 094</b>	<b>0</b>

**Not 7 Bostadsrätt**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Bostadsrätt 01 - 303	7 203	7 203
<b>Summa</b>	<b>7 203</b>	<b>7 203</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Mitt Sverige Vatten	0	29 554
Com hem	15 557	15 670
B2 Bredband	929	929
Bredbandsbolaget	1 008	863
TWS & SETEX AB	3 340	0
Castor	80 048	0
Tjänt i Kubik	22 118	0
<b>Summa</b>	<b>123 000</b>	<b>47 016</b>

**Not 9 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Likviditetsinvest (räntefond) (marknadsvärde 2012-12-31 63 374,60)	50 910	50 910
Nordea fastränteplacering 3 mån	0	2 000 000
<b>Summa</b>	<b>50 910</b>	<b>2 050 910</b>

**Not 10 Kassa och bankmedel**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kassa	2 000	2 000
Plusgiro	450	0
Nordea företagskonto	1 259 709	1 054 879
Nordea sparkonto	804 205	0
Handelsbanken	10 899	10 899
<b>Summa</b>	<b>2 077 263</b>	<b>1 067 778</b>

**Not 11 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Eget kapital 2013-01-01</b>	752 798	2 154 350	-5 817	207 044	3 108 375
Avsättning till underhållsfond		250 000	-250 000		
Ianspråktagande av underhållsfond		-43 000	43 000		
Omföring av föregående års resultat			207 044	-207 044	
Årets resultat				19 870	19 870
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	752 798	2 361 350	-5 773	19 870	3 128 245

**Not 12 Fastighetslån**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek AB	5,02	26 336	746 120	2016-10-13
Stadshypotek AB	4,84	40 000	1 141 480	2015-06-01
Stadshypotek AB	4,49	47 196	1 002 935	2018-03-30
Stadshypotek AB	4,28	90 000	1 102 500	2014-03-01
Stadshypotek AB	4,19	76 500	2 186 625	2014-03-30
Stadshypotek AB	4,49	13 664	404 212	2018-03-30
Stadshypotek AB	2,93	18 796	1 865 317	2017-03-01
Stadshypotek AB	3,92	14 324	1 414 295	2020-07-30
Stadshypotek AB	4,09	84 732	783 757	2020-09-30
Stadshypotek AB	4,63	84 000	3 990 000	2019-06-01
Summa fastighetslån		495 548	14 637 241	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

**Summa långfristig del**

-495 548  
**14 141 693**

**Not 13      Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Momsskuld	23 656	21 604
<b>Summa</b>	<b>23 656</b>	<b>21 604</b>

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	6 415	11 437
Övriga upplupna kostnader	237 506	579 336
Förutbetalda hyror och avgifter	368 850	136 696
<b>Summa</b>	<b>612 771</b>	<b>727 469</b>

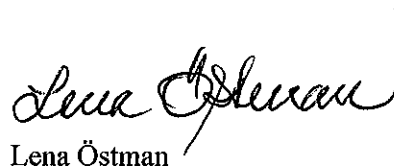
**Not 15 Ställda säkerheter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	16 841 000	16 841 000
	<b>16 841 000</b>	<b>16 841 000</b>

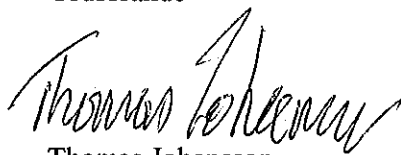
Sundsvall 2014-04-07




Morgan Grafström  
Ordförande



Lena Östman



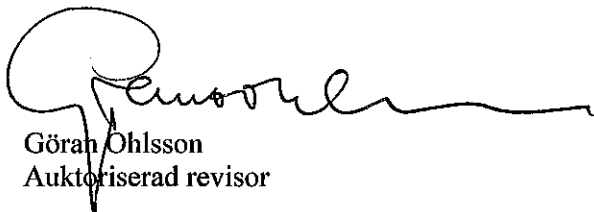
Thomas Johansson



Christina Normelli

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Albäcken  
org. nr 789200-0840**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Albäcken 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.

#### *Revisorernas 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 Bostadsrättsföreningen Albäckens 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Albäcken 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.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

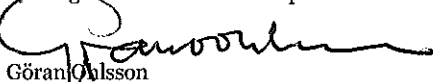
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Sundsvall den 28 april 2014

Överlings.PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor