

Brf Fiskgjusen
Org nr 789200-0980

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	6

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Fiskgjusen 9 Sundsvall, bebyggdes 1951. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 45 lägenheter och 9 lokaler. Fastigheten är belägen på Dalgatan 27-33.

Total bostadsyta: 3 186 m²

Total lokalyta: 561 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB. Fr o m februari 2014 övergår försäkringen till Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-05-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Håkan Hamrén	Ordförande
	Monica Hennström	Sekreterare
	Kenneth Eriksson	Ledamot
	Ted Moberg	Ledamot
	Fredrik Nilsson	Ledamot
Valberedning	Linda Widegren	
	Jonas Strähle	
Revisorer	Grörev revisionsbyrå AB	
Ersättare	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft sju protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2013-05-07.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	%	248	314	299	212	109
Årsavg bostäder, genomsnitt per kvm	kr	493	493	474	474	474
Driftskostnader per kvm	kr	328	288	271	292	267
Fastighetslån per kvm	kr	2 318	2 433	2 467	2 501	1 410
Genomsnittlig skuldränta	%	3,5	4,0	4,0	4,1	4,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Verksamheten under det gångna året

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

Föreningen har under året haft löpande underhåll för 83 337 kronor. Under året har också bredband installerats till en kostnad av 150 000 kronor. Detta aktiveras och skrivs av under tio år. Total kostnad för periodiskt underhåll har varit 24 148 kronor och avser främst entrétag.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	7 934
Årets resultat	312 384
kronor	<u>320 318</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	200 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	100 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	20 318
kronor	<u>320 318</u>

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	2	2 292 440	2 151 020
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-107 485	-391 770
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-72 850	-71 725
Driftskostnader	4	-1 230 354	-1 077 728
Avskrivningar		-269 330	-260 236
 Rörelseresultat		 612 421	 349 561
 Ränteintäkter		 7 096	 7 475
Räntekostnader	5	-307 133	-366 894
 Resultat efter finansiella poster		 312 384	 -9 858
 Inkomstskatt		 0	 10 801
 Årets vinst		 312 384	 943
 Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond		-300 000	-200 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	200 000
 Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		 12 384	 943

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 146 468	10 265 378
Maskiner och inventarier	7	0	420
Summa anläggningstillgångar		10 146 468	10 265 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 146	6 745
Övriga kortfristiga fordringar	8	4 988	4 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	18 682	22 399
		27 816	34 098
Kassa och bankmedel	10	1 662 030	1 468 076
Summa omsättningstillgångar		1 689 846	1 502 174
Summa tillgångar		11 836 314	11 767 972
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		78 935	78 935
Fastighetens underhållsfond		2 211 856	2 211 855
		2 290 791	2 290 790
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 934	6 991
Årets vinst		312 384	943
		320 318	7 934
Summa eget kapital		2 611 109	2 298 724
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	8 545 160	8 990 666
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	141 232	126 336
Leverantörsskulder		235 132	72 034
Skatteskulder		524	976
Övriga kortfristiga skulder	13	19 854	18 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	283 303	260 300
Summa kortfristiga skulder		680 045	478 582
Summa eget kapital och skulder		11 836 314	11 767 972
Ställda säkerheter	15	9 503 500	9 503 500
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 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredband	10 år
Inventarier	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 räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Fjölårets belopp avser återbetald skatt på räntetäkter för tx 2008-2010.

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 beläning 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	1 571 220	1 571 220
Hyror lokaler	227 350	221 393
Hyror parkeringar och garage	54 000	54 600
Gemensamhetsel	140 172	0
Balkongtillägg	286 200	286 200
Övriga intäkter	13 498	17 607
Summa	2 292 440	2 151 020

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	16 022	12 975
Målningsarbeten	1 256	0
Elinstallationer	36 211	9 225
Tvättutrustning	2 734	272
Värmeinstallationer	0	9 213
Ventilations- och sanitetskostnad	19 777	13 932
Maskiner	0	2 014
Trädgårdsanläggning	5 274	6 135
Konsultarvoden	0	6 875
Försäkringsskador	2 063	2 063
	<u>83 337</u>	<u>62 704</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	13 720	63 303
Målningsarbeten	0	159 200
Elinstallationer	5 550	106 563
Konsultarvoden	4 878	0
	<u>24 148</u>	<u>329 066</u>
Summa	107 485	391 770

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	5 644	6 295
Uppvärmningskostnad	458 823	440 123
Vatten- och avloppsavgifter	149 023	148 369
Elavgifter	189 841	97 043
Renhållning	38 455	35 629
Snöröjning	47 957	16 985
Förbrukningsinventarier/materiel	18 536	13 994
Fastighetsförsäkringar	43 320	42 062
Kabel-tv	44 022	42 748
Förvaltnings- och externa kostnader	81 689	88 795
Styrelse- och mötesarvoden	28 430	28 703
Löner och kostnadsersättningar	91 057	84 160
Sociala avgifter	33 557	32 822
Summa	1 230 354	1 077 728

Föreningen har under året haft två män anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader	307 133	366 894
Summa	307 133	366 894

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 086 688	14 086 688
Årets anskaffningar	150 000	0
Utgående anskaffningsvärde	14 236 688	14 086 688
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 917 310	-3 661 425
Årets avskrivning	-268 910	-255 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 186 220	-3 917 310
Mark	96 000	96 000
Summa bokfört värde	10 146 468	10 265 378
Taxeringsvärde byggnader	16 332 000	15 630 000
Taxeringsvärde mark	6 108 000	4 687 000
	22 440 000	20 317 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 600 000	19 287 000
Lokaler	1 840 000	1 030 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Anskaffningsvärde inventarier	41 524	41 524
Ackumulerad avskrivning	-41 524	-41 104
Summa	0	420

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekonto	4 988	4 954
Summa	4 988	4 954

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Com hem	8 423	11 004
Förskottsbelagd kostnad räntetak	0	11 395
Förvaltning	10 259	0
Summa	18 682	22 399

Not 10 Kassa och bankmedel

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Plusgiro	450	0
Nordea sparkonto	513 779	6 758
Nordea bankkonto	1 147 801	961 318
Nordea fasträntekonto	0	500 000
Summa	1 662 030	1 468 076

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2013-01-01	78 935	2 211 855	6 991	943	2 298 725
Avsättning till underhållsfond		200 000	-200 000		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-		-
Balansering av föregående års resultat			943	-943	-
Årets resultat				312 384	312 384
Eget kapital 2013-12-31	78 935	2 411 855	-192 066	312 385	2 611 109

Not 12 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes 3-mån</u>
Stadshypotek	2,20%	26 000	2 200 000	
Stadshypotek	4,19%	9 228	389 783	2015-12-01
Stadshypotek	2,99%	20 000	1 905 772	2017-03-01
Stadshypotek	3,97%	22 000	2 117 500	2015-03-30
Stadshypotek	2,81%	24 004	779 997	2016-02-20
Länsförsäkringar	3,20%	40 000	1 293 340	2018-03-30
Summa fastighetslån		141 232	8 686 392	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-141 232	
Summa långfristig del			8 545 160	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalskatt	11 965	11 983
Sociala avgifter	7 889	6 953
Summa	19 854	18 936

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	5 937	4 173
Övriga upplupna kostnader	113 504	155 518
Deponerade hyror	10 710	10 710
Förutbetalda hyror och avgifter	153 152	89 899
Summa	283 303	260 300

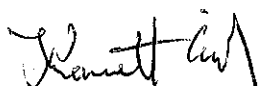
Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	9 503 500	9 503 500
	9 503 500	9 503 500

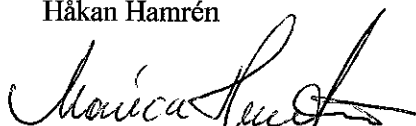
Sundsvall 2014-03-21



Håkan Hamrén



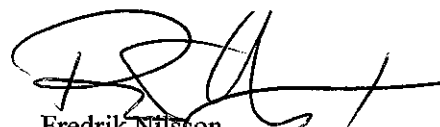
Kenneth Eriksson



Monica Hennström



Ted Moberg



Fredrik Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-23



Gösta Rödén
Grörev revisionbyrå AB

Org nr 789200-0980

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKGJUSEN

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2014-03-23



Gösta Rödén

GRÖREV Revisionsbyrå AB