

**Brf Förståndet**  
**Org nr 789200-0881**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Förståndet 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, Förståndet 5, bebyggdes 1944. Föreningen registrerades 1943-10-23 och den ekonomiska planen är registrerad. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-03. Fastigheten är belägen på Köpmangatan 40 i Sundsvall i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 16 lägenheter.

#### Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök,  
5 st 2 rum och kök,  
6 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 871 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. För år 2014 är motsvarande försäkring tecknad i Länsförsäkringar.

### Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-06-18 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Nils Degerlund	Ledamot, ordförande
	Candra Gustafsson	Ledamot
	Johan Engman	Ledamot

Suppleant	Malin Lundquist
-----------	-----------------

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	%	242	201	336	134	213
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	710	677	677	626	597
Driftskostnader per kvm	kr	467	464	428	419	367
Fastighetslån per kvm	kr	2 963	1 753	1 802	1 852	1 091
Genomsnittlig skuldränta	%	3,34	4,00	4,50	4,70	5,90

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Fastighetsförvaltning

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

Lokalvården har utförts av Norrlands Miljövård.

## Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov till och med år 2014.

Tidigare underhållsåtgärder: Trapphusmålning (1987), renovering fasader, tak och fönster (1988), stambyte och renovering badrum (1997), byte lägenhetsdörrar samt låssystem (1999), installation bredband (2002), värmeinjusterings samt energiåtgärder (2010), ombyggnad av el till gemensam elmätning (2010), OVK-besiktning samt radonkontroll (2013), renovering fasad (2013).

## Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett.

Förutom vanligt löpande underhåll för drygt 29 000 kronor har periodiskt underhåll för ca 1 064 000 kr utförts. Den största posten är renovering av fasader och balkonger. Den totala utgiften för detta arbete uppgår till 1 009 000 kr varav 800 000 kr har aktiverats och därmed ökat fastighetens bokförda värde. Beloppet kommer att skrivas av under 30 år. Övriga åtgärder som är gjorda är OVK-besiktning, radonmätning, installation av två vinddrivna skorstensfläktar samt besiktning och loggning av fjärrvärmecentralen.

För att finansiera årets underhåll har ett nytt lån på 1 100 000 kr tagits i Nordea.

För att möta ökade driftskostnader höjdes årsavgifterna med 5 % från och med 2013-01-01. För att finansiera fasad- och balkongrenoveringen har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7 % från och med 2014-01-01.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-264 495
Årets resultat	-177 367
	<hr/>
kronor	<u>-441 862</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	79 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-264 000
i ny räkning överförs	-256 862
	<hr/>
kronor	<u>-441 862</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>675 036</b>	<b>707 044</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-294 215	-293 776
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-17 433	-21 840
Driftskostnader	4	-407 069	-404 252
Avskrivningar		-65 069	-75 461
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-108 750</b>	<b>-88 285</b>
Ränteintäkter		77	117
Räntekostnader		-68 694	-62 179
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-177 367</b>	<b>-150 347</b>
<b>Årets förlust</b>		<b>-177 367</b>	<b>-150 347</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-79 000	-42 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		264 000	0
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>7 633</b>	<b>-192 347</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	2 237 659	1 501 949
Maskiner och inventarier	6	0	779
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 237 659</b>	<b>1 502 728</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		3 582	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	19 669	3 140
		<b>23 251</b>	<b>3 186</b>
Kassa och bankmedel	8	479 624	320 528
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>502 875</b>	<b>323 714</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 740 534</b>	<b>1 826 442</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 000	40 000
Fastighetens underhållsfond		405 892	363 892
		<b>445 892</b>	<b>403 892</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-264 495	-72 148
Årets förlust		-177 367	-150 347
		<b>-441 862</b>	<b>-222 495</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 030</b>	<b>181 397</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10	2 529 095	1 483 805
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	10	52 396	43 140
Leverantörsskulder		63 679	32 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	91 334	85 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>207 409</b>	<b>161 240</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 740 534</b>	<b>1 826 442</b>
Ställda säkerheter	12	2 784 000	1 771 000
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 ursprungsvärde är helt avskriven. Övriga investeringar på byggnaden skrivs, från och med bokslutet 2012, av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperioder (10-40 år).

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

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 ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 234 863 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 (871 kvm).

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	619 080	589 596
Gemensamhetsel	50 842	36 266
Ersättning försäkringsbolag	0	71 996
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 114	9 186
<b>Summa</b>	<b>675 036</b>	<b>707 044</b>

**Not 3 Underhållskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	11 952	4 363
Elinstallationer	6 378	10 380
Tvättstugor	0	790
Värmeinstallationer	6 875	2 293
Ventilation och sanitet	540	4 162
Trädgård, utemiljö	2 406	0
Konsultarvoden	1 500	7 000
Försäkringsskador	0	264 788
	29 651	293 776
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	234 941	0
Ventilation och sanitet	22 748	0
Konsultarvoden	6 875	0
	264 564	0
<b>Summa</b>	<b>294 215</b>	<b>293 776</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	18 618	16 302
Uppvärmningskostnad	146 193	134 318
Vatten- och avloppsavgifter	38 794	47 785
Elavgifter	61 188	72 899
Renhållning	16 908	13 270
Snöröjning	4 010	13 426
Förbrukningsinventarier/materiel	454	0
Fastighetsförsäkringar	10 063	9 781
Kabel-tv	12 562	12 200
Förvaltnings- och externa kostnader	74 285	71 571
Styrelse- och mötesarvoden	18 500	9 700
Sociala avgifter	5 495	3 000
<b>Summa</b>	<b>407 070</b>	<b>404 252</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 336 568	2 336 568
Årets anskaffningar	800 000	0
Utgående anskaffningsvärde	3 136 568	2 336 568
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 004 619	-929 938
Årets avskrivning	-64 290	-74 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 068 909	-1 004 619
Mark	170 000	170 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>2 237 659</b>	<b>1 501 949</b>
Taxeringsvärde byggnader	4 011 000	4 195 000
Taxeringsvärde mark	1 800 000	2 040 000
	5 811 000	6 235 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	5 811 000	6 235 000

**Not 6 Maskiner och inventarier**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	3 899	3 899
Utgående anskaffningsvärde	3 899	3 899
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 120	-2 340
Årets avskrivning	-779	-780
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 899	-3 120
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>779</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Com hem	3 209	3 140
Fordran enl avläsning medlemsel	4 661	0
Förvaltning	11 799	0
<b>Summa</b>	<b>19 669</b>	<b>3 140</b>

**Not 8 Kassa och bankmedel**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Plusgiro	450	0
Nordea företagskonto	479 174	320 528
<b>Summa</b>	<b>479 624</b>	<b>320 528</b>

**Not 9 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>	40 000	363 892	-72 148	-150 347	181 397
Avsättning till underhållsfond		42 000	-42 000		
Ianspråktagande av underhållsfond					
Omföring av föregående års resultat			-150 347	150 347	
Årets resultat				-177 367	-177 367
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>40 000</b>	<b>405 892</b>	<b>-264 495</b>	<b>-177 367</b>	<b>4 030</b>

**Not 10 Fastighetslån**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	3,01%	10 940	325 005	2014-09-28
Nordea	2,45%	15 456	305 236	2015-09-16
Nordea	4,85%	7 000	679 000	2015-12-16
Nordea	2,65%	8 000	175 000	2016-10-19
Nordea	3,30%	<u>11 000</u>	<u>1 097 250</u>	2018-09-20
Summa fastighetslån		52 396	2 581 491	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-52 396	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>2 529 095</b>	

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	0	2 435
Övriga upplupna kostnader	50 696	57 306
Förutbetalda hyror och avgifter	40 638	25 551
<b>Summa</b>	<b>91 334</b>	<b>85 292</b>

Not 12 Ställda säkerheter

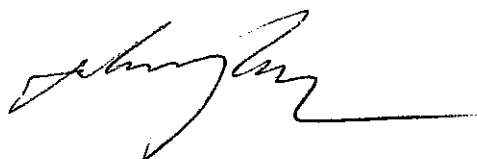
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SEB	511 000	511 000
Nordea Hypotek	2 273 000	1 260 000
	<hr/>	<hr/>
	2 784 000	1 771 000

Sundsvall 2014-04-22

Nils Degerlund

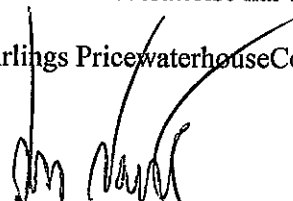
MALIN LUNOQUIST  
~~Candra Gustafsson~~

Johan Engman



Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Förståndet org. nr 789200-0881

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Förståndet 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

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 föreningens 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 för föreningen.

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

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

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

#### Uttalanden

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

Sundsvall den 28 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bars Nordenö  
Auktoriserad revisor