

Årsredovisning 2013

BRF GRÅSÄLEN 2 716417-7201

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter

Håkan Thunberg (Ordförande)

Richard Howard

Ulla Särä Jerkkü

Marie Olsson

Magnus Svensson

Suppleanter

Magnus Bäckman

Mats Dahlstedt

Agnetha Lindqvist

Revisorer

Marie Nordlander, Parameter Revision AB

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2006-01-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB. Tekniska förvaltare sedan 2011-12-01 är Bygg & Fastighetsservice i Stockholm AB (BFS AB).

Försäkring

Vår fastighetsförsäkring är i Länsförsäkringar.

Sammanträden

Styrelsen har under 2013 sammanträtt tio gånger. Protokoll finns på hemsidan, och har skickats ut via e-post resp delats ut till samtliga hushåll.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 58 st medlemmar. Under året har 1 överlåtelse skett.

Föreningsinformation

Föreningen består av 33 st bostadsrätter i form av radhus fördelade på fem huskroppar.

Fastigheten

Löpande reparationer och underhåll har utförts.

Utförda underhåll

Ett antal ventilationsfläktar och värmeväxlare har bytts. En vattenskada har åtgärdats genom grävning och utbyta av tätskikt. Ventilationssystemet har rengjorts.

Planerade underhåll

Under 2014 skall hus och garage målas. Renovering av tak skall ev påbörjas. Provtagning av betongen i den nedre garagelängan har utförts, med avsikt att bestämma hur tätning skall göras.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, inga förändringar av månadsavgifter är planerade. Det kvarvarande lånet hos Spintab är på nio miljoner kronor, ev kommer vi behöva låna till planerat underhåll.

Arvode

Styrelsen arvoderas i efterskott, efter årsstämman. Det belopp som föreningsstämman bestämt, 25 000 kr, har fördelats. För innevarande period, från årsstämman 2013 till årsstämman 2014, är motsvarande belopp 30 000 kr.

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 979 998	1 979 997	1 979 998	1 979 997
Årsresultat	-186 528	-186 911	-133 330	58 885
Yttre fond	1 083 070	1 024 222	965 374	906 526
Taxeringsvärde	31 911 000	31 911 000	30 327 000	30 327 000
Bostadsyta	4 257	4 257	4 257	4 257
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	465	465	465	465
Lån per kvm bostadsyta	2 114	2 114	2 349	2 669
Genomsnittlig skuldränta, %	2,70	3,20	3,33	1,25
Belåningsgrad, %	108,29	97,06	97,15	100,97

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets förlust	-186 528
Balanserad vinst	<u>617 878</u>
Till föreningsstämmans förfogande	431 350

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

58 848

att i ny räkning överförs

372 502

431 350

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 980	1 980
Övriga intäkter		-0	-0
Summa nettoomsättning		1 980	1 980
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-85	-30
Reparation och underhåll	3	-308	-228
Taxebundna kostnader	4	-141	-142
Fastighetsförsäkring		-80	-77
Fastighetsskatt		-233	-225
Övriga driftskostnader	5	-41	-40
Kameral förvaltning		-27	-26
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-33	-31
Löner och övriga personalkostnader		-4	-4
Övriga kostnader		-21	-61
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-973	-865
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-962	-1 020
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		45	94
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		12	23
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-243	-304
Summa resultat från finansiella investeringar		-231	-281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187	-187
ÅRETS FÖRLUST		-187	-187

Balansräkning

Not 2013-12-31 2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnad och mark

7 8 311 9 273

Summa anläggningstillgångar

8 311 9 273

Omsättningstillgångar

Skattefordringar

34 34

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 102 97

Kassa och bank

2 963 2 097

Summa omsättningstillgångar

3 099 2 228

SUMMA TILLGÅNGAR

11 410 11 500

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		495	495
Reservfond och fond för yttre underhåll		1 083	1 024
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 578</u>	<u>1 519</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		618	864
Årets förlust		-187	-187
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>431</u>	<u>677</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>2 009</u>	<u>2 196</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 000	9 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 000</u>	<u>9 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		211	164
Skatteskulder		21	13
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	169	128
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>401</u>	<u>304</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 410</u>	<u>11 500</u>
Ställda säkerheter	12	19 590	19 590
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Gråsälen 2 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. 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	motsv amortering
Fastighetsförbättringar - Kabel TV	5,0-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomst- och fastighetsskatter

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 7 074 SEK per hus.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda under väsentlig omfattning. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Snöskottning	81	24
Städning och fastighetsskötsel	1	1
Trädgårdsarbete	3	2
Övrigt	0	4
Summa	85	30

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	308	228
Summa	308	228

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	34	38
Sophämtning	9	3
Vatten	98	101
Summa	141	142

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	41	40
Summa	41	40

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	12	11
Styrelsearvoden	21	20
Summa	33	31

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 594	20 594
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 594	20 594
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 321	-10 301
Årets avskrivningar	-962	-1 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 283	-11 321
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	8 311	9 273
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	461	461
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 229	20 229
Taxeringsvärde mark	11 682	11 682
	31 911	31 911

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	10	10
Övriga poster	85	80
Summa	102	97

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	495 000	-	-	495 000
Upplåtelseavgifter	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	1 024 222	-	58 848	1 083 070
Balanserat resultat	863 637	-186 911	-58 848	617 878
Årets resultat	-186 911	186 911	-186 528	-186 528
Eget kapital 2013-12-31	2 195 948	0	-186 528	2 009 420

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Swedbank 9 000 000 kr 2,776 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2013-12-15.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	4	4
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	145	105
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	10	10
Räntor	0	8
Övriga poster	10	0
Summa	169	128

Not 12, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	19 590	19 590
	19 590	19 590

Underskrifter

Tumba 2014-05-06

Ort och datum



Håkan Thunberg
Ordförande



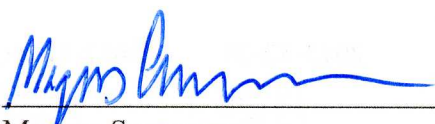
Richard Howard



Ulla Särä Jerkku



Marie Olsson



Magnus Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 09



Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor