

Brf Aslög 4

Årsredovisning 2013



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning

Brf Aslög nr 4

Org.nr 717600-2785

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse 2013

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Aslög nr 4 registrerades 1936.02.13. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kokvrå	5 st
1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	14 st
3 rum och kök	1 st
Total bostadsarea uppgår till	1 739 m ²
Total tomtarea uppgår till	2 916 m ²

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 23:4 med gatuadressen S:t Olofsgatan 58 A-C i Uppsala kommun. Fastigheten är uppförd 1936. Fastigheten består av 1 st flerbostadshus. På fastigheten finns dessutom 18 parkeringsplatser.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Målning av väggar i tvättstuga, klinkers inlagt i tvättstuga och torkrum.	2005
Reparation av staket mot S:t Olofsgatan.	2005
Bredband har installerats.	2005
Ny tvättmaskin.	2006
Byte av cirkulationspump.	2006
Rensning ventilationskanaler, besiktning.	2006
Renovering av fönster.	2007
Installation av energiglas i föreningens fö	2007
Målning av plåttak samt gesimrännor.	2010
Omläggning av plattor på framsidan.	2010

Styrelsen 2013

Stefan Larsson	Ordförande
Rickard Sellstedt	Kassör
Anne-Lie Boman	Sekreterare
Sara Watson	Ledamot
Niclas Höök	Ledamot
Joakim Hamrén	Ledamot
Johan Lipecki	Ledamot
Erik Wadin	Suppleant
Angelica Lewin	Suppleant

Revisorer

Katarina Boiwe	extern revisor, Folkessons Råd och Revision AB
Gunnar Folkesson	revisorssuppleant, Folkessons Råd och Revision AB

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2013.05.15. Styrelsen har under året avhållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Anställda

Föreningen har under året haft Anita Sjöberg anställd för städ.

Avtal

PD Miljöservice (fastighetsskötsel), Trygghetsprodukter (nyckelhantering), Vattenfall Eldistribution (elnät), Energiförsäljning Sverige (el), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Uppsala Vatten (vatten och avlopp), Uppsala Kommun och Ragn Sells (renhållning), Länsförsäkringar (försäkring), Com Hem (kabel-TV), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister).

Överlåtelser

Under året har styrelsen godkänt 7 st överlåtelser. Styrelsen hälsar nya medlemmar hjärtligt välkomna och hoppas att ni kommer att trivas i föreningen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt paragraf 12 i föreningens stadgar.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 25 712 kr, varav reparationer 25 712 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 3% fr.o.m. 1 januari medan hyresavgifterna för parkeringsplatserna har varit oförändrade under året.

Förmögenhetsvärde

Föreningens förmögenhetsvärde 2013.12.31 uppgick till 17 897 951 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen.

Verksamheten under 2013

Två städdagar har arrangerats under året.

Reparation av värmeväxlare.

Installation av rörelsedeckare i cykelförrådet.

Inköp av nya trädgårdsmöbler.

Bygglov för sophus.

Reparation av tvättmaskin i tvättstugan.

Bytt nyckelhantering från Swesafe till Trygghetsprodukter.

Bytt dörrglas i B-uppgången på grund av sabotage.

Verksamheten under kommande år

Nytt sophus skall byggas.

Planering av nytt cykelställ vid varje trappuppgång.

Installation av rörelsedeckare för belysning i det inre cykelförrådet.

Ny bredbandstjänst samt TV-tjänst i fastigheten för att sänka kostnaderna för medlemmar.

Planering för energieffektivisering i fastigheten och eventuella utföranden.

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	261 104
Årets resultat	<u>78 987</u>
	340 091

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	61 200
Till balanserat resultat överföres	<u>278 891</u>
	340 091

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2013</u>	<u>Not</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter	1 014 036		984 516
Hysesintäkter	39 400	1	43 200
Kabel-TV, intäkter	38 352	1 091 788	38 352
			1 066 068
<u>Övriga rörelseintäkter</u>			
Övriga intäkter		439	352
SUMMA INTÄKTER		<u>1 092 227</u>	<u>1 066 420</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-615 303	2	-546 249
Administrationskostnader	-53 750		-52 250
Fastighetsavgift	-41 140	-710 193 3	-46 410
			-644 909

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-25 712		-6 170
Planerat underhåll	0	-25 712	-28 013
			-34 183
Personalkostnader		-78 438 4	-88 218

Avskrivningar, materiella tillgångar

Fastigheten	-128 188		-128 188
Inventarier	0	-128 188	0
			-128 188

RÖRELSERESULTAT

149 696 170 922

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	1		762
Räntekostnader	-70 710	-70 709	-81 450
			-80 688

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

78 987 90 234

ÅRETS RESULTAT

78 987 90 234

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2013	Not	2012
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten	3 455 310	5	3 583 498
Mark	45 000		45 000
Pågående arbeten	4 312		0
Inventarier	0	3 504 622 6	0
			3 628 498
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkning skatter och avgifter	148		153
Övriga fordringar	68		0
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	24 533	24 749 7	23 680
			23 833
Kassa och bank		426 083	388 209
SUMMA TILLGÅNGAR		3 955 454	4 040 540

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatsskapital	100 000	8	100 000
Yttre reparationsfond	765 498	865 498	712 098
			812 098
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	261 104		224 270
Årets resultat	78 987	340 091	90 234
			314 504
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		2 352 000 9	2 504 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinst.	152 000		152 000
Leverantörsskulder	116 998		131 332
Egna skatteskulder	3 209		3 899
Personalens källskatt	1 032		1 032
Sociala avgifter	1 080		1 080
Upplupna kostnader	56 307	10	58 339
Förskottsinbetalda hyror/avg	67 239	397 865	62 256
			409 938
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 955 454	4 040 540
<u>Ställda pantar</u>			
Fastighetsinteckningar		5 183 000	5 183 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningen motsvarar amortering på fastighetens lån.

Belopp anges i hela kronor.

NOT NR 1

Hysesintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyror parkeringar	39 400	43 200
SUMMA	39 400	43 200

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	75 768	73 920
Fastighetsskötsel, extra tjänster	20 882	15 517
Serviceavtal	1 803	1 750
El	34 160	35 864
Värme	284 445	262 237
Vatten	61 189	53 987
Sophämtning	34 419	32 504
Försäkring	14 156	13 626
Kabel-TV	38 100	36 996
Förbrukningsinventarier	14 905	1 845
Revisionsarvode	10 625	10 625
Övriga förvaltningskostnader	24 851	7 378
SUMMA	615 303	546 249

NOT NR 3

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1936 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2012 uppgick till maximalt 1.365 kr/lgh och för 2013 maximalt 1.210 kr/lgh).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Under året har föreningen haft 1 (1) personer anställda, varav kvinnor 1 (1) stycken.

Löner och arvoden

	2013	2012
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	17 554	25 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>42 128</u>	<u>42 127</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	59 682	67 127
Sociala avgifter	<u>18 756</u>	<u>21 091</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>78 438</u>	<u>88 218</u>

NOT NR 5

Kvarngärdet 23:4

	2013	2012
Taxeringsvärde:	20 400 000	17 800 000
Byggnadsvärde	12 200 000	11 400 000
Markvärde	<u>8 200 000</u>	<u>6 400 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>20 400 000</u>	<u>17 800 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	20 400 000	17 800 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	2013	2012
Byggnader	5 405 028	5 405 028
Fastighetsförbättringar	<u>500 367</u>	<u>500 367</u>
Anskaffningsvärde	5 905 395	5 905 395
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 321 897	-2 193 709
Årets avskrivningar	<u>-128 188</u>	<u>-128 188</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 450 085</u>	<u>-2 321 897</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 455 310</u>	<u>3 583 498</u>

Byggnaden och fastighetsförbättringar skrivs av med 2,17% per år.

NOT NR 6

Inventarier

Bokfört värde:	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingående anskaffningsvärde	<u>238 119</u>	<u>238 119</u>
Utgående anskaffningsvärde	238 119	238 119
Ingående ackumulerade avskrivningar	-238 119	-238 119
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-238 119</u>	<u>-238 119</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Inventarierna är färdigavskrivna.

NOT NR 7

Förutbetalda kostnader/upploop

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Förutbetalda försäkringspremier	14 548	14 156
Comhem	9 732	9 524
Samtek	<u>253</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>24 533</u>	<u>23 680</u>

NOT NR 8

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	712 098	224 270	90 234
Disposition av 2012 års resultat		53 400	36 834	-90 234
Årets resultat				78 987
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>100 000</u>	<u>765 498</u>	<u>261 104</u>	<u>78 987</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	Rörligt	2,735%	<u>2 504 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>2 504 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-152 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>2 352 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2018.12.31			1 744 000

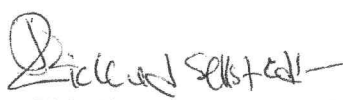
NOT NR 10

Upplupna kostnader

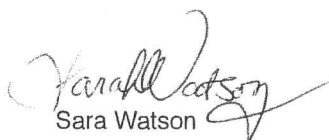
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
Upplupna arvoden	24 104	25 000
Upplupna sociala avgifter	7 573	7 855
Brf Botvid	2 351	2 215
Upplupen elnätskostnad	1 335	1 338
Upplupen räntekostnad	<u>9 944</u>	<u>10 931</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>56 307</u>	<u>58 339</u>

Uppsala den 25 / 4 2014


Stefan Larsson


Rickard Sellstedt


Anne-Lie Boman


Sara Watson


Joakim Hamrén


Johan Lipecki

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 29/4 2014


Niclas Höök


Katarina Boiwe, revisor
Folkesson Råd och Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aslög 4
Org.nr. 717600-2785

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aslög 4 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.



K

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 Aslög 4 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.

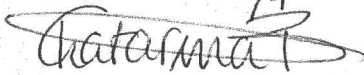
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Uppsala den 29/4 2014



Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor

Budget 2014

	Budget 2014	Budget 2013	Utfall 2013
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	1 014 000	1 014 000	1 014 036
Hyra p-platser	43 200	43 200	39 400
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	0	1 000	1
<u>Övriga intäkter</u>			
Kabel-TV, intäkter	39 200	38 100	38 352
Övriga intäkter	0	0	439
Summa intäkter	1 096 400	1 096 300	1 092 228
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel	78 000	76 100	75 768
Fastighetsskötsel, extra tjänster	20 000	20 000	20 882
Serviceavtal	1 900	1 800	1 803
Löpande underhåll	30 000	30 000	25 712
Periodiskt underhåll	150 000	90 000	0
Elektricitet	37 000	37 000	34 160
Uppvärmning	272 000	280 500	284 445
Vatten	59 000	57 000	61 189
Renhållning	32 000	32 000	34 419
Försäkringar	14 500	14 300	14 156
Kabel-TV	39 200	38 100	38 100
Förbrukningsinventarier	0	0	14 905
Extern revision	11 300	11 300	10 625
Redovisningstjänster	54 900	53 750	53 750
Fastighetsskatt/avgift	41 400	41 100	41 140
Övriga förvaltningskostnader	20 000	15 000	24 851
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Löner, personal	43 000	42 100	42 128
Arvoden styr. o rev	25 000	25 000	17 554
Sociala avgifter	21 400	21 100	18 756
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	128 200	128 200	128 188
Räntekostnader	87 400	82 600	70 710
Summa kostnader	1 166 200	1 096 950	1 013 241
Årets resultat	-69 800	-650	78 987
<u>I resultatdispositionen</u>			
Avsättning yttre reparationsfond	61 200	61 200	61 200
lanspråktagande reparationsfond/vinstmedel	131 000	0	0
Resultat efter avsättning fond	0	-61 850	17 787

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.