

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fåran 1 i Solna

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fåran 1	2000	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 2 flerbostadshus.

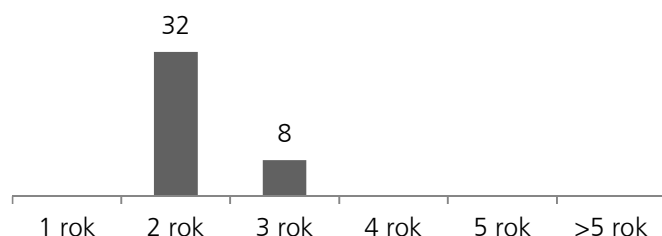
Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 543 m², varav 2 352 m² utgör lägenhetsyta och 191 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bruhner och Eriksson AB	38 m ²	2014-12-31
E-Quality	144 m ²	2016-08-31

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2012	Delrenovering bakom balkongerna
Balkongrenovering	2011 - 2012	
Utbyte av torktumlare	2010	
Renovering av elcentraler	2009	
Dränering runt fastigheten	2008	
Rörstambyte	2003	
Ny tvättstuga	2003	
Nyinstallation hiss	2002	Helrenovering
Fönsterrenovering	2002	
Omläggning av tak	2001	
Elstambyte		Utfört före 2000

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Genom ComHem

Medlemmar

Medlemslägenheter: 39 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Erik Anders Bergström	Ledamot	
Elina Maarit Kaarto	Ledamot	Önskar avgå
Anna Christina Sin Yue Sjöstedt	Ledamot	
Nanna Marika Ingegerd	Ledamot	
Brinkenfeldt		
Håkan Norberg	Ledamot	
Agnetha Cristina Foxler	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Agnetha Cristina Foxler, Nanna Marika Ingegerd Brinkenfeldt, Håkan Norberg och Erik Anders Bergström.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kari Korpelainen	Ordinarie Extern	Lundewalls Revisionsbyrå
------------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Anna Larssamils	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nödtelefonerna i hissarna ordnades under våren. Detta var ett myndighetskrav.

I samband med årsberättelsen bad vi revisorn om ett utlåtande om hur vi ska hantera föreningens ekonomiska underskott. Då vi i stort sett gjort alla de renoveringar som låg inom ett tioårs-perspektiv räknat från när föreningen köpte husen förordade revisorn en underhållsplan. En underhållsplan visar vilket underhåll som finns på fastigheten för de kommande 20 åren. Denna beställde vi från SBC i höstas. Då det är lång leveranstid så kommer den inte kunna levereras förrän till våren. Arbetet med den startade 22 januari. När styrelsen analyserat denna tillsammans med revisorn ska en plan tas fram över vad som kan vara rimliga höjningar av månadsavgiften för framtiden.

Våra entréer har målats samt cykel/barnvagnsrummen i 16.

Den Obligatorisk Ventilations-Kontrollen (OVK) har genomförts dock utan godkännande. Fläktarna måste ses över pga. dålig genomströmning och vissa lägenheter godkändes inte av olika skäl. Fläktfirma kontaktas för översyn av fläktar, boende underrättas om felaktigheter. Efter det får en ny OVK genomföras.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Tyvärr har vi haft en fuktskada i lägenhet 141 beroende på skador på piskbalkongen. Tätskiktet var undermåligt och avloppet har lagats på ett otillfredsställande sätt. Detta resulterar i att avloppet behöver bytas ut ner till golvnivå i lägenheten och en stor del av piskbalkongen har rivits ut och måste byggas upp igen.

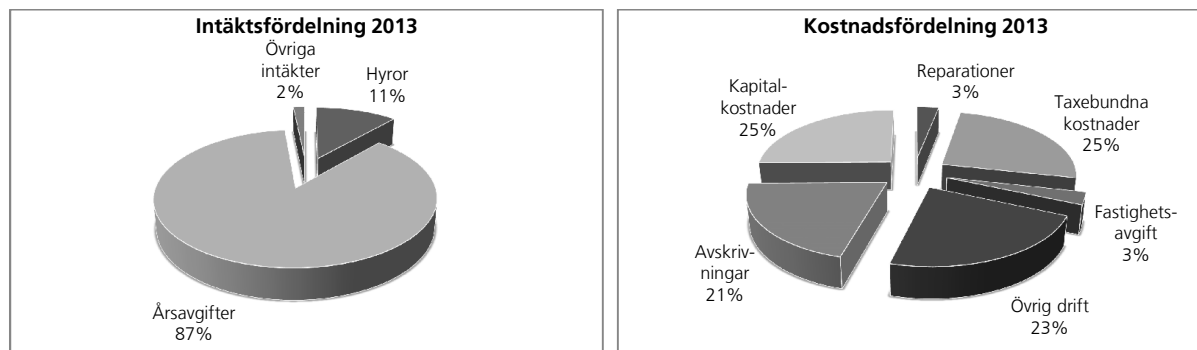
Piskbalkongen i 16 kommer att undersökas och renoveras om så behövs.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 352 m² bostäder och 191 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	741	744	715
Hyror/m ² hyresrättsyta	906	758	714	563
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 676	6 834	6 431	6 431
Elkostnad/m ² totalyta	22	25	28	29
Värmekostnad/m ² totalyta	134	134	123	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	197	206	191	145

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	23 058
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-5 100 407
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-136 428</u>
summa balanserad ansamlad förlust	-5 213 777

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-5 213 777**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 976 292	1 886 301
Övriga rörelseintäkter		31 920	26 792
		2 008 212	1 913 094
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-147 053	-143 683
Reparationer		-61 229	-47 443
Periodiskt underhåll		0	-2 583 130
Taxebundna kostnader		-505 935	-514 997
Övriga driftskostnader		-63 594	-60 518
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-61 160	-64 110
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-239 676	-223 572
Avskrivningar		-412 871	-412 871
		-1 491 517	-4 050 324
RÖRELSERESULTAT		516 695	-2 137 230
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteutgifter		18 955	12 316
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		-10 963	0
Räntekostnader		-501 629	-523 007
		-493 637	-510 691
ÅRETS RESULTAT		23 058	-2 647 921

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	32 031 201	32 444 072
Maskiner och inventarier	Not 4	34 250	0
		32 065 451	32 444 072
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 065 451	32 444 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		0	36 694
Övriga fordringar		0	9 174
Förutbetalda kostnader	Not 5	30 872	29 021
		30 872	74 889
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		555 174	548 598
		555 174	548 598
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		14 204	14 204
SBC klientmedel i SHB		1 004 056	592 322
		1 018 260	606 526
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 604 305	1 230 013
SUMMA TILLGÅNGAR		33 669 756	33 674 085

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		20 556 598	20 556 598
Upplåtelseavgifter		1 895 171	1 895 171
Fond för yttre underhåll	Not 8	809 682	673 254
		23 261 451	23 125 023
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 236 835	-2 452 486
Årets resultat		23 058	-2 647 921
		-5 213 778	-5 100 407
SUMMA EGET KAPITAL		18 047 673	18 024 616
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	15 287 250	15 287 250
		15 287 250	15 287 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		42 763	70 986
Skatteskulder		12 634	0
Upplupna kostnader	Not 10	114 107	127 479
Förutbetalda avgifter och hyror		165 329	163 755
		334 833	362 220
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		33 669 756	33 674 085
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	15 300 000	15 300 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00%	1,00%
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Hissanläggning	5,00%	5,00%
Stambyte	2,50%	2,50%
Fönster	3,00%	3,00%
Tak	3,00%	3,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 746 969	1 657 497
Hysesintäkter	229 323	228 804
	1 976 292	1 886 301

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	28 244	18 833
Snöröjning/sandning	16 813	30 488
Städning entreprenad	41 250	45 000
Städning enligt beställning	1 800	7 201
Sotning	39 237	0
Hissbesiktning	1 963	1 938
Gemensamma utrymmen	298	800
Gård	2 801	3 033
Serviceavtal	8 400	5 162
Förbrukningsmateriel	3 836	6 899
Teleport/hissanläggning	2 412	23 913
Fordon	0	416
	147 053	143 683

	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	14 314
Tvättstuga	11 329	0
Entré/trapphus	9 000	0
Lås	18 401	3 905
Hiss	19 209	29 224
Skador/klotter/skadegörelse	3 290	0
	61 229	47 443
Periodiskt underhåll		
Fasad	0	808 020
Balkonger/altaner	0	1 775 110
	0	2 583 130
Taxebundna kostnader		
El	55 446	63 732
Värme	342 022	340 561
Vatten	45 927	48 518
Sophämtning/renhållning	43 875	47 668
Grovsopor	18 665	14 518
	505 935	514 997
Övriga driftskostnader		
Försäkring	27 073	25 054
Kabel-TV	36 521	35 464
	63 594	60 518
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 160	64 110
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 013	288
Inkassering avgift/hyra	600	0
Revisionsarvode extern revisor	10 156	11 406
Föreningskostnader	200	1 424
Styrelseomkostnader	18 739	6 453
Fritids och Trivselkostnader	2 417	1 021
Förvaltningsarvode	190 396	185 711
Förvaltningsarvoden övriga	1 025	4 938
Administration	1 642	2 360
Korttidsinventarier	2 480	0
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	5 000
	239 676	223 572
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har likt föregående år inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	164 596	164 596
Förbättringar	248 276	248 276
	412 871	412 871
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 491 517	4 050 324

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 860 294	36 860 294
Utgående anskaffningsvärde	36 860 294	36 860 294
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 416 222	-4 003 350
Årets avskrivningar enligt plan	-412 871	-412 871
Utgående avskrivning enligt plan	-4 829 093	-4 416 222
Planenligt restvärde vid årets slut	32 031 201	32 444 072
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	11 576 294	11 576 294
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 706 000	17 183 000
Taxeringsvärde mark	23 770 000	11 768 000
	45 476 000	28 951 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	44 200 000	28 000 000
Lokaler	1 276 000	951 000
	45 476 000	28 951 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 369	15 369
Nyanskaffningar	34 250	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	49 619	15 369
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-15 369	-15 369
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 369	-15 369
Redovisat restvärde vid årets slut	34 250	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	21 543	19 892
Kabel-TV	9 329	0
Kabel-tv	0	9 129
	30 872	29 021

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Penningmarknadsfond MEGA	0	555 174	555 174	548 598
		555 174	555 174	548 598

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 556 598	0	0	20 556 598
Upplåtelseavgifter	1 895 171	0	0	1 895 171
Fond för yttre underhåll	809 682	136 428	0	673 254
Summa bundet eget kapital	23 261 451	136 428	0	23 125 023
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 236 835	-136 428	-2 647 921	-2 452 486
Årets resultat	23 058	23 058	2 647 921	-2 647 921
Summa ansamlad förlust	-5 213 778	-113 370	0	-5 100 407
Summa eget kapital	18 047 673	23 058	0	18 024 616

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	673 254	1 286 612
Reservering enligt stadgar	136 428	86 853
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-700 211
Vid årets slut	809 682	673 254

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Nordea Hypotek AB	3,290 %	3 591 000	3 591 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,290 %	1 496 250	1 496 250	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,290 %	2 100 000	2 100 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,290 %	3 600 000	3 600 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,290 %	3 600 000	3 600 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,280 %	900 000	900 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 287 250	15 287 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		15 287 250	15 287 250	

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entrepr	3 750	3 750
El	4 670	4 824
Värme	44 489	51 776
Sophämtning	0	2 541
Extern revisor	12 000	12 000
Ränta	36 903	39 900
Snöröjning	500	12 687
Fastighetsskötsel beställning	10 564	0
Grovsopor	781	0
Städning beställning	450	0
	114 107	127 478

SOLNA den / 2014

Erik Anders Bergström
Ledamot

Nanna Marika Ingegerd Brinkenfeldt
Ledamot

Elina Maarit Kaarto
Ledamot

Håkan Norberg
Ledamot

Anna Christina Sin Yue Sjöstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Kari Korpelainen
Extern revisor