

Årsredovisning

BRF AMIRALSGATAN 29
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769619-6968

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF AMIRALSGATAN 29
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jim Gunnarsson	Ledamot	Stämman	2014
Johan Ramklint	Ledamot	Stämman	2015
Patrik Torstensson	Ledamot	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Anders Lindvall		Stämman	2015
Valter Stojanovic		Stämman	2014

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
------------------	-----------------------------	---------

Valberedning

Madelene Dahlgren	Valberedning	Stämman
Petter Wingren	Valberedning	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 25 lägenheter uppförda, varav 23 st är upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt samt 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1913. Fastighetens adress är Amiralsgatan 29 i Malmö.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter:				Lägenhetsfördelning hyresrätter:
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	3 rok
6	6	7	4	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	4	4

Total tomtarea:	774 kvm
Total bostadsarea bostadsrätter:	1 564 kvm
Total bostadsarea hyresrätter:	145 kvm
Total lokalarea (blivande bostadsrätt):	55 kvm

Årets taxeringsvärde	16 139 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 098 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 264 tkr och planerat underhåll för 158 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 860 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 186 000 tkr (105 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 93 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tvätt- och torkmaskin	2013	
Byte dagvattenbrunn	2013	På innergården
Fjärrvärme installation	2011	
Fönstermålning (mot gården)	2011	
Takrenovering	2010	
Fasad	2010	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2014	
Rensning ventkanaler	2014	
Underhållsspolning	2014	Av avloppsstammar

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

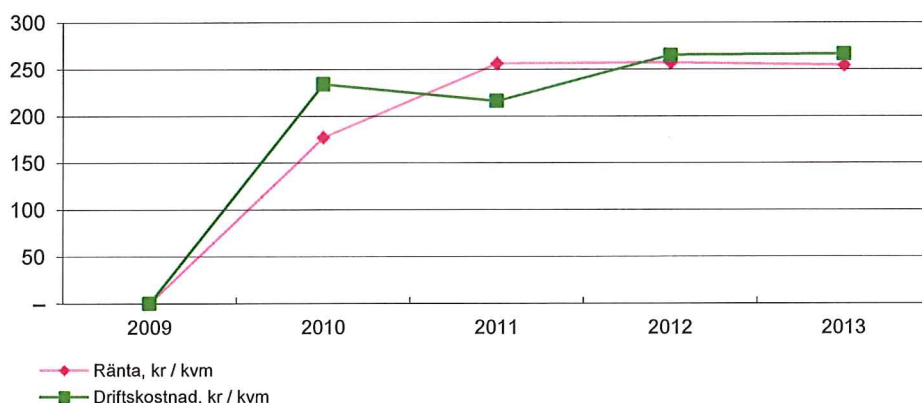
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 juni 2013. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 33 (2013-12-31)



Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 244	1 148	1 101	1 026	379
Årets resultat	- 429	- 536	- 579	- 246	- 18 953
Resultat efter fondförändringar	- 435	- 700	- 679	- 288	- 18 953
Balansomslutning	32 709	33 188	33 752	33 225	32 426
Soliditet %	63%	64%	64%	64%	59%
Likviditet %	144%	176%	190%	150%	576%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	644	598	567	504	—
Driftskostnad, kr / kvm	266	265	216	234	—
Ränta, kr / kvm	254	257	256	177	—
Underhållsfond, kr / kvm	193	174	84	26	—
Lån, kr / kvm	7 250	6 654	6 966	6 669	—

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10% från 1 januari 2014. Höjningen grundar sig främst i framtida underhållsbehov. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 644 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktstid har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt). Vid räkenskapsårets utgång var lokalen outhyrd på grund av att den är under ombildning till bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
XXX Clean	Städ (jan-april)
Riksbyggen	Städ (maj-dec)
EON	Fjärrvärme
IL Recycling	Avfall, återvinning
Canal Digital AB	Kabel-tv
Electrolux	Fullserviceavtal tvätt- och torkmaskin

Styrelsens kommentar

Styrelsen vill passa på att tacka föreningens medlemmar för det gångna året samt att hälsa nya medlemmar välkomna till föreningen.

Styrelsen vill även passa på att lämna följande kommentarer till resultaträkningen:

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att upplåta lokalen som bostadsrätt. På grund av en tidskrävande och omständlig bygglovsprocess har arbetet dock dragit ut på tiden vilket medfört att lokalen stått tom under hela 2013, därav ett avgiftsbortfall på drygt 34 000 kr. Renoveringsarbetet är dock påbörjat i skrivande stund och förhoppningen är att föreningen har upplåtit lokalen som bostadsrätt under våren 2014.

Vad gäller föreningens kostnader så kan särskilt nämnas de reparationskostnader som orsakades av vattenskadorna i två av föreningens bostadsrätter och som endast till viss del ersattes av föreningens fastighetsförsäkring. Nämnas bör också de underhållskostnader som orsakades av sättningar i dagvattenbrunnen på föreningens innergård. Bortsett från dessa oförutsedda händelser så hade föreningen visat ett betydligt bättre resultat än förra året.

I övrigt har styrelsen arbetat för att hålla nere föreningens kostnader. Bland annat har föreningen bytt leverantör av trappstädning genom ett ramavtal med Riksbyggen samt omförhandlat sitt avtal med Il Recycling, också det genom ett ramavtal med Riksbyggen. Styrelsen har även bytt ut tvätt- och torkmaskin i tvättstugan genom ett fullserviceavtal med Electrolux laundry service.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-20 219 100
Återföring uppskrivningsfond	133 705
Årets resultat före fondförändring	-428 944
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-164 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>157 623</u>
Summa underskott	-20 520 716

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-20 520 716
----------------------------	-------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

↗

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 202 252	1 132 853
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 41 839	- 7 742
Övriga förvaltningsintäkter	3	83 568	22 818
		<u>1 243 981</u>	<u>1 147 929</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 263 745	- 286 303
Planerat underhåll	5	- 157 623	—
Fastighetsavgift/skatt		- 36 810	- 40 425
Driftkostnader	6	- 431 230	- 530 004
Övriga kostnader	7	- 37 561	- 40 367
Personalkostnader	8	- 29 303	- 28 921
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 310 158	- 310 158
		<u>-1 266 430</u>	<u>-1 236 178</u>
Rörelseresultat		- 22 449	- 88 249
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	4 872	6 322
Räntekostnader	11	- 411 367	- 453 775
		<u>- 406 495</u>	<u>- 447 453</u>
Resultat efter finansiella poster		- 428 944	- 535 702
Årets resultat		- 428 944	- 535 702
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 164 000	- 164 000
Ianspråktagande av underhållsfond		157 623	—
Resultat efter fondförändring		- 435 321	- 699 702

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	32 346 389	32 655 365
Maskiner och inventarier	13	1 181	2 363
		<u>32 347 570</u>	<u>32 657 728</u>
Summa anläggningstillgångar		32 347 570	32 657 728
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 557	—
Kundfordringar		50	61 195
Övriga fordringar		61 026	38 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 461	17 618
		<u>82 094</u>	<u>117 507</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	110 000	250 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		169 184	162 553
Summa omsättningstillgångar		361 278	530 060
SUMMA TILLGÅNGAR		32 708 848	33 187 788

7

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		21 766 830	21 766 830
Upplåtelseavgifter		900 643	900 643
Uppskrivningsfond		18 260 700	18 394 405
Underhållsfond		312 502	306 125
		<u>41 240 675</u>	<u>41 368 003</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 219 100	-19 653 103
Återföring uppskrivningsfond		133 705	133 705
Årets resultat		- 428 944	- 535 702
Avsättning till underhållsfond		- 164 000	- 164 000
Ianspråktagande av underhållsfond		157 623	—
		<u>-20 520 716</u>	<u>-20 219 100</u>
Summa eget kapital		20 719 959	21 148 903
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	11 737 695	11 737 695
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		21 521	22 046
Skatteskulder		43 498	79 275
Övriga kortfristiga skulder		7 317	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	178 858	199 869
		<u>251 194</u>	<u>301 190</u>
Summa skulder		11 988 889	12 038 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 708 848	33 187 788
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		15 000 000	15 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningen har inget underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2108
Uppskrivningsfond-byggnad	Rak	100	2108
Installation fjärrvärme	Rak	50	2060
Standardförbättringar-fasad	Rak	20	2029
Standardförbättringar-tak	Rak	15	2024
Maskiner och Inventarier	Rak	3	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 006 955	912 125
Hyror, bostäder	155 937	147 871
Hyror, lokaler	—	31 798
Hyror, garage	31 200	31 200
Hyror, p-platser	8 160	9 860
	<u>1 202 252</u>	<u>1 132 853</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 34 208	—
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 650	—
Rabatter garageplats	- 993	—
Rabatter p.g.a. bruksvärdeshöjning hyresrätter	- 5 988	- 7 742
	<u>- 41 839</u>	<u>- 7 742</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	22 500	22 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	68	- 2
Inkassointäkter	—	320
Försäkringsersättningar	61 000	—
	<u>83 568</u>	<u>22 818</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	—	17 838
Vattenskador	229 969	231 786
Tvättstugor	1 914	6 610
Vatten/Avlopp	—	9 623
Ventilation	3 738	14 500
Elinstallationer	—	5 946
Huskropp	26 500	—
Vandalisering	1 625	—
	<u>263 745</u>	<u>286 303</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	5 850	–
VA/Sanitet	151 773	–
	<u>157 623</u>	–

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	10 705	9 741
Förvaltningsarvode	52 358	45 734
Kabel-TV	17 550	17 460
IT-kostnader	2 957	2 227
Juridiska kostnader	–	50 800
Arvode, yrkesrevisorer	9 050	11 650
Systematiskt brandskyddsarbete	7 782	15 000
Städning gemensamma utrymmen	31 950	36 000
Förbrukningsmateriel	3 421	6 984
Vatten	32 100	54 384
El	28 699	28 902
Uppvärmning	208 215	218 415
Sophantering och återvinning	<u>26 443</u>	<u>32 707</u>
	431 230	530 004

Not 7 Övriga kostnader

Telefon och porto	2 792	3 157
Köpta tjänster	21 063	360
Konsultarvoden	12 056	33 520
Övriga externa kostnader	<u>1 650</u>	<u>3 330</u>
	37 561	40 367

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	<u>22 250</u>	<u>22 000</u>
Summa	22 250	22 000
Sociala kostnader	<u>7 053</u>	<u>6 921</u>
	29 303	28 921

2013-12-31 2012-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	83 477	83 477
Uppskrivning - byggnad	133 705	133 705
Installation fjärrvärme	42 204	42 204
Standardförbättringar - tak och fasad	49 590	49 590
Maskiner och inventarier	1 182	1 182
	<u>310 158</u>	<u>310 158</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	160	220
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 671	6 054
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	—	48
Övriga ränteintäkter	41	—
	<u>4 872</u>	<u>6 322</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	411 008	453 204
Skattekonto	359	571
	<u>411 367</u>	<u>453 775</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	8 293 800	8 293 800
Mark	3 470 455	3 470 455
Standardförbättringar	2 984 607	2 984 607
	<u>14 748 862</u>	<u>14 748 862</u>

Summa anskaffningsvärden

14 748 862 14 748 862

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 280 028	- 196 551
Anslutningsavgifter	- 84 408	- 42 204
Standardförbättringar	- 123 466	- 73 876
	<u>- 487 902</u>	<u>- 312 631</u>

Årets avskrivning byggnader

- 83 477 - 83 477

Årets avskrivning installation fjärrvärme

- 42 204 - 42 204

Årets avskrivning standardförbättringar-tak och fasad

- 49 590 - 49 590

Summa årets avskrivning

- 175 271 - 175 271

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 663 173 - 487 902

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Vid årets början - byggnad

12 835 720 12 969 425

Vid årets början - mark

5 558 685 5 558 685

Årets avskrivning på uppskrivet belopp - byggnad

- 133 705 - 133 705

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

18 260 700 18 394 405

Restvärde enligt plan vid årets slut

32 346 389 32 655 365

Varav

Byggnader	20 632 310	20 849 492
Mark	9 029 140	9 029 140
Standardförbättringar (fjärrvärme, tak, fasad)	2 684 939	2 776 733

Taxeringsvärden

bostäder

15 483 000 12 468 000

lokaler

656 000 630 000

Totalt taxeringsvärde

16 139 000 13 098 000

varav byggnader

11 485 000 9 162 000

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

3 545 —

3 545 —

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier

— 3 545

— 3 545

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

- 1 182 —

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier

- 1 182 - 1 182

- 1 182 - 1 182

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 2 364 - 1 182

Restvärde enligt plan vid årets slut

1 181 2 363

Varav

Maskiner

1 181 2 363

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

258 1 054

Förutbetalda försäkringspremier

11 233 10 705

Förutbetald kabel-tv-avgift

4 621 4 379

Övriga förutbetalda kostnader

— 1 480

Övriga periodiserade kostnader

1 349 —

17 461 17 618

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

110 000 250 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	60 000	1,90	2014-02-04
90 dagar	50 000	1,90	2014-03-04

Not 16 Eget kapital**Bundet****Bundet****Bundet****Fritt****Fritt**Upplåtelse-
avgifter

Insatser

Underhålls-
fondUppskrivnings-
fond

Resultat

Vid årets början

900 643 21 766 830 306 125 18 394 405 -20 219 100

Återföring uppskrivningsfond

- 133 705 133 705

Förändring av underhållsfond

- 6 377

Avsättning till underhållsfond

164 000

Ianspråktagande av underhållsfond

- 157 623

Årets resultat

- 428 944

Vid årets slut

900 643 21 766 830 312 502 18 260 700 -20 520 716

2013-12-31 2012-12-31

Not 17 Fastighetslån

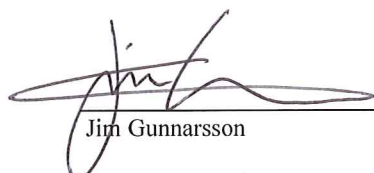
Fastighetslån	11 737 695	11 737 695
Skuld vid årets slut	11 737 695	11 737 695

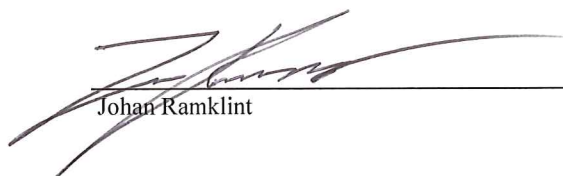
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,64%	3-mån	3 747 695			3 747 695
STADSHYPOTEK	2,76%	3-mån	500 000			500 000
STADSHYPOTEK	3,55%	2015-09-01	3 745 000			3 745 000
STADSHYPOTEK	4,19%	2020-09-01	3 745 000			3 745 000
			11 737 695			11 737 695


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	7 053	6 921
Upplupna räntekostnader	40 930	43 476
Upplupna elkostnader	2 371	2 468
Upplupna värmekostnader	28 667	38 884
Upplupna revisionsarvoden	9 200	8 900
Upplupna styrelsearvoden	22 250	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 150	3 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 237	74 220
	178 858	199 869

Malmö 2014-04-12

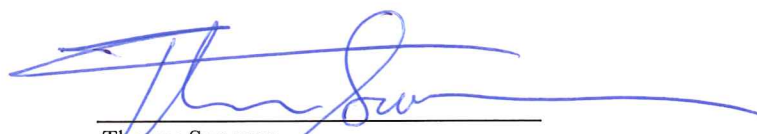

Jim Gunnarsson


Johan Ramklint


Patrik Torstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 april 2014

Malmö 2014-04-22


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Amiralsgatan 29, org.nr 769619-6968

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Amiralsgatan 29 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.

Revisorernas 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 Brf Amiralsgatan 29 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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.

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 bostadsrättslagen, 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.

Malmö den 22 april 2014

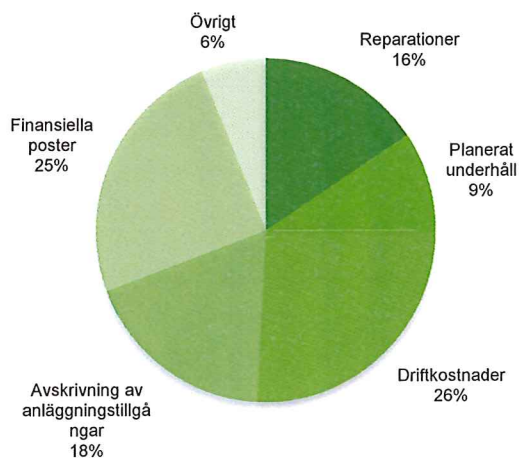
Ernst & Young AB



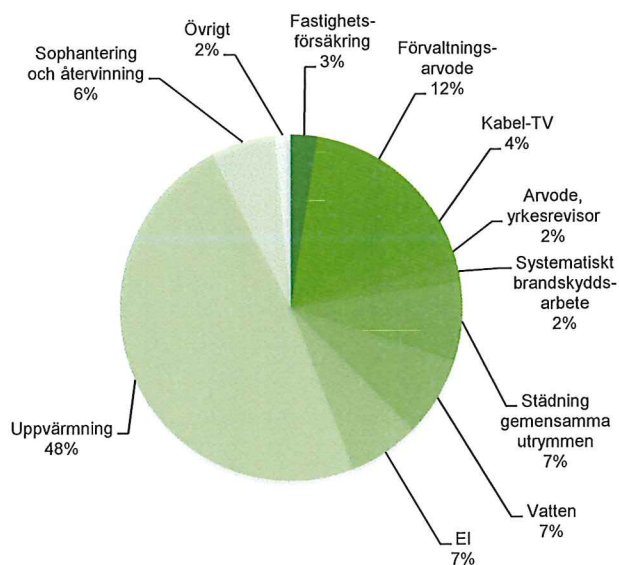
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	263 745	286 303
Planerat underhåll	157 623	0
Fastighetsavgift/skatt	36 810	40 425
Driftkostnader	431 230	530 004
Övriga kostnader	37 561	40 367
Personalkostnader	29 303	28 921
Avskrivning av anläggningstillgångar	310 158	310 158
Finansiella poster	411 367	453 775
Summa kostnader	1 677 797	1 689 953



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	10 705	9 741
Förvaltningsarvode	52 358	45 734
Kabel-TV	17 550	17 460
IT-kostnader	2 957	2 227
Juridiska kostnader	0	50 800
Arvode, yrkesrevisorer	9 050	11 650
Systematiskt brandskyddsarbete	7 782	15 000
Städning gemensamma utrymmen	31 950	36 000
Förbrukningsmateriel	3 421	6 984
Vatten	32 100	54 384
El	28 699	28 902
Uppvärmning	208 215	218 415
Sopphantering och återvinning	26 443	32 707
Summa driftkostnader	431 230	530 004



Nyckeltalsanalys för driftkostnader**2013****2012****BOA (kvm):****1764****1764****Kr / kvm****Kr / kvm**

Fastighetsförsäkring	6	6
Förvaltningsarvode	30	26
Kabel-TV	10	10
IT-kostnader	2	1
Juridiska kostnader	0	29
Arvode, yrkesrevisorer	5	7
Systematiskt brandskyddsarbete	4	9
Städning gemensamma utrymmen	18	20
Förbrukningsmateriel	2	4
Vatten	18	31
El	16	16
Uppvärmning	118	124
Sophantering och återvinning	15	19
Summa driftkostnader	244	300

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF AMIRALSGATAN 29

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF AMIRALSGATAN 29 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se