

Årsredovisning

för

Brf Körsbärsbacken i Bällstalund

769610-2016

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Körbärsbacken i Bällstalund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-12-13.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-08-16 fastigheten Bällsta 2:1029 i Vallentuna kommun.

Föreningens fastighet består av radhus med totalt 16 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

16 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 912 kvm.

Föreningen är andelsägare i Körbärsbackens samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-16 bestått av:

Ordinarie	Mona Englund Wilhelm Wöörtmann Maria Tidblom Rolf Andersson Mikael Moge	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Vivék Kaul
-------------	------------

Revisorer

Ordinarie	Jan-Ove Brandt	KPMG
-----------	----------------	------

Suppleant	KPMG
-----------	------

Valberedning

Agneta Stenström Anna Thuresson	Sammanställande
------------------------------------	-----------------

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 29 (29) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Försäkring

Föreningen har tecknat en byggfelsförsäkring hos GARBO och börjar gälla dagen efter slutbesiktning som hölls 2005-09-08. Försäkringen gäller t.o.m. 2015-05-21. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2005.
Fastigheten är beskattad med halv avgift t.o.m.2015, därefter med hel avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 074 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 56 592 kronor, (16 småhus * 7 074:- = 113 184:- / 2, jämfört med 0,75% av 24 629 000:- /2 = 92 359:-).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 5 125 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 447 500 kronor, vilket avser utvändigt målning av hälften av föreningens hus.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 2013-01-01.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna från 2014-01-01 med 5 %.

Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 646 kr/kvm.

Väsentliga händelse efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 440) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 229 455	1 115 836	1 035 175	1 002 006	1 008 762
Resultat	-122 613	157 853	77 205	108 725	35 069
Reservering yttre reparationsfond	80 000	80 000	0	80 000	80 000
Saldo yttre reparationsfond	505 476	425 476	345 476	345 476	265 476
Lån per kvm yta	7 025	7 132	7 243	7 356	7 457
Kassalikviditet (%)	163	199	163	148	126
Årsavgift bostäder kronor/kvm	615	559	543	494	494

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	348 020
årets förlust	-122 613
	225 407
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	82 400
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-200 000
i ny räkning överföres	343 007
	225 407

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 229 455	1 115 836
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-452 625	-22 785
Driftkostnader	3	-249 615	-237 354
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-65 683	-73 797
Avskrivningar	5	-190 980	-186 869
Resultat före finansiella poster		270 552	595 031
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 894	7 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-402 060	-444 232
Resultat efter finansiella poster		-122 613	157 853
Resultat före skatt		-122 613	157 853
Årets resultat		-122 613	157 853

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	32 721 983	32 912 963
Mark		4 000 000	4 000 000
		36 721 983	36 912 963
Summa anläggningstillgångar		36 721 983	36 912 963
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		68	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	2 486	32 038
		2 554	32 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		242 126	251 611
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		368 091	498 715
		610 217	750 326
Summa omsättningstillgångar		612 771	782 416
SUMMA TILLGÅNGAR		37 334 754	37 695 379

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		23 008 000	23 008 000
Yttre reparationsfond		505 476	425 476
		23 513 476	23 433 476
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		348 020	270 168
Årets resultat		-122 613	157 853
		225 407	428 020
Summa eget kapital		23 738 883	23 861 496
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	13 218 938	13 422 834
Mottagna depositioner		0	17 601
Summa långfristiga skulder		13 218 938	13 440 435
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		213 324	213 296
Leverantörsskulder		0	29 828
Skatteskulder		6 462	4 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	157 147	145 956
Summa kortfristiga skulder		376 933	393 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 334 754	37 695 379
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		15 372 000	15 372 000
		15 372 000	15 372 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	1 175 616	1 061 088
Debiterade avgifter	53 689	54 448
Ersättningar och intäkter	150	300
	1 229 455	1 115 836

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	5 125	12 625
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	447 500	10 160
	452 625	22 785

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Energideklarationer	6 263	0
Vatten	55 240	55 120
Sophämtning	14 960	0
Fastighetsförsäkring	29 552	26 439
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	17 355
Avgälder, arrenden och avgifter	87 008	83 840
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	56 592	54 600
	249 615	237 354

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	5 982	11 090
Styrelse- och mötesarvoden	6 700	9 200
Revisionsarvode	12 913	12 913
Sociala avgifter	754	2 702
Förvaltningsarvode	39 014	37 452
Övriga externa tjänster	320	440
	65 683	73 797

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad år 9/80	190 980	186 869
	190 980	186 869

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	402 060	444 232
	402 060	444 232

Not 7 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	34 300 000	34 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 300 000	34 300 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 387 037	-1 200 168
Årets avskrivningar enligt plan	-190 980	-186 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 578 017	-1 387 037
Utgående redovisat värde	32 721 983	32 912 963
Taxeringsvärden byggnader	17 205 000	17 205 000
Taxeringsvärden mark	7 424 000	7 424 000
	24 629 000	24 629 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	2 486	32 038
	2 486	32 038

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 008 000	425 476	270 167	157 853
Disposition av föregående års resultat:		80 000	77 853	-157 853
Årets resultat				-122 613
Belopp vid årets utgång	23 008 000	505 476	348 020	-122 613

Not 10 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Nordea - 3,20 % - 2014-05-21	4 246 000	4 290 000
Stadshypotek - 3,14 % - 2014-07-30	3 297 924	3 332 844
Nordea - 3,30 % - 2013-11-20	0	3 006 643
Stadshypotek - 2,85 % - 2015-09-01	2 939 452	3 006 643
Stadshypotek - 2,42 % - 2015-10-30	2 948 886	0
Avgår kortfristig del	-213 324	-213 296
	13 218 938	13 422 834

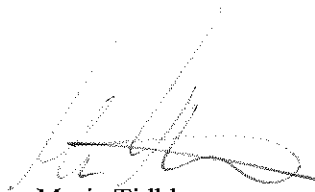
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	20 500	16 200
Uppl räntekostnader externt	29 037	46 719
Förskottsbetalda hyror/avg	95 110	70 537
Beräknat arvode för revision	12 500	12 500
	157 147	145 956

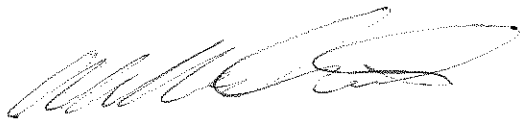
Vallentuna 5 maj 2014



Mona Englund



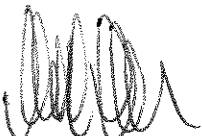
Maria Tidblom



Wilhelm Wöörtmann



Vivék Kaul



Mikael Moge

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2014.



Jan-Ove Brandt
Revisor Auktifierad



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Berf Körsbärsbacken i Bällstalund, org. nr 769610-2016

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Berf Körsbärsbacken i Bällstalund 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 Berf Körsbärsbacken i Bällstalunds 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Berf Körsbärsbacken i Bällstalund 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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 maj 2014

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

4947 BRF KÖRSBÄRSBACKEN

Vallentuna

	RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
	2012	2013	2014
Årsavgifter	1 061	1 176	1 234
Vattentillägg	54	54	58
Övriga intäkter	1	0	0
RÖRELSENS INTÄKTER	1 116	1 230	1 292
Yttre renhållning/snö	0	0	0
Rep/underhåll löpande	13	11	10
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	10	447	0
Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Rep enl underhållsplan			475
.. varav skall aktiveras ./.			
.. varav uttag avsatta medel ./.			-385
Vatten & avlopp	55	55	73
Sophämtning	0	15	0
Försäkringar	26	30	30
Självrisk försäkr skador	17	0	0
Samfällighetsavgift GA 22	61	63	67
Samfällighetsavgift GA 23	23	24	24
Fastighetsskatt	55	57	57
Övr driftkostnader	0	0	0
Styrelse- & rev. arv.	22	20	33
Förvaltningsarvoden	44	39	40
Adm. kontor, övrigt	5	6	11
Arb.giv. avgift.	3	1	0
Avskrivning byggnad	187	191	195
RÖRELSENS KOSTNADER	521	959	720
RÖRELSENS RESULTAT	595	271	572
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-7	-8	0
Räntekostn./övr. finans kostn	444	402	363
Statlig skatt	0	0	0
RESULTAT	158	-123	209
Reservering till yttre reparationsfond	80	80	82
	78	-203	127

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

ÅRSAVGIFTER: 5% FROM: 2014-01-01