

Årsredovisning
för
Brf Höstfibblan 8

769621-8556

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Höstfibblan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-05-06.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Höstfibblan 8 bebyggdes 1956 och 2001 och är belägen i Täby kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-06-08 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 5-punktshus, 2 st lamellhus, 1-plansliggande husdelar i ett plan. Bostadshusen innehåller 289 lägenheter och 42 lokaler. Dessutom finns 41 garage och 133 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

71 st 1 rum och kök
123 st 2 rum och kök
60 st 3 rum och kök
28 st 4 rum och kök
7 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 17 519 kvm

Total lokalyta: 6604 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-06-15 bestått av:

Ordinarie	Johan Martin	Ordförande
	Erik Asplund	Sekreterare
	Michael Godberg	Kassör
	Andreas Gröndal	
	Kristina Hoving	
	Shariar Amin	
	Hans Rūden	

Suppleanter	Karoline Larsson
	Carita Forsström
	Fredrik Persson
	Tommy Westerlund

Revisorer

Ordinarie	Mats Ivarsson
-----------	---------------

Valberedning

Hans Malmborg	Sammanställande
Horvat André	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten ska en underhållsplan upprättas som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 40 st överlåtelser ägt rum samt 5 upplåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat ___(6) st andrahandsuthyrningar.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 264 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 17 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget IF. Medlemmarna måste själva teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ekonomi

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

Föreningen är av skattemyndigheten klassad som oäkta och deklarerar som ett oäkta bostadsföretag. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. För att avgöra om detta krav är uppfyllt beräknar man först hyresvärdena för fastigheten. Med hyresvärden menas det aktuella årets bruksvärdeshyra för bostäder och marknadshyra för lokaler. Om delägaren själv svarar för reparation av lägenheten tas endast 90 % av bruksvärdeshyran upp. Om huset har ett värdeår som understiger det aktuella kalenderåret med 10 år eller mindre det vill säga värdeår 2001 eller senare, görs justering till 90 % av bruksvärdeshyran. Med hjälp av dessa hyresvärden fördelar man sedan taxeringsvärdet på kvalificerad respektive okvalificerad användning. Den kvalificerade användningen måste då uppgå till minst 60 % för att föreningen skall klassificeras som äkta. Till den kvalificerade användningen räknas de bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer samt garage som upplåts av föreningen till sådana personer.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 941 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1956 samt 2001.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bytt elstigare i den äldre delen av fastigheten.

Målat samt reparerat plåttak på den äldre delen av fastigheten.

Avyttrat 5 lägenheter som tidigare har varit hyresrätter.

Tillsammans med förvaltaren tagit fram ny långsiktig underhållsplan för fastigheten.

Dränerat runt Östra Banvägen 62.

Oljat/bytt ut trä runt fönster på kommersiella lokalerna i nya delen.

Börjat amortera på föreningens lån.

Genomfört större delen av stambytet i köken och extratoaletterna i den äldre delen av fastigheten.

Funnit en ny lokalhyresgäst till butiklokalen på Östra Banvägen och anpassat lokalen till den nya hyresgästen.

Inventerat och påbörjat uppmärkning av lägenhetsförråd i den äldre delen av fastigheten.

Haft två "öppna hus" för de boende i föreningen.

Verksamhet under kommande år

Slutföra uppmärkningen av lägenhetsförråden i den äldre delen av fastigheten.

Säkerställa att föreningens OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är godkänd.

Spola stammarna i den nya delen av fastigheten.

Slipa, olja och justera dörrpartier i den äldre delen av fastigheten.

Se över föreningens yttre miljö och planteringar.

Säkerställa att fastigheten har ett bra brandskydd.

Fortsätta underhållsarbetet enligt den framtagna underhållsplanen.

Avyttra de lägenheter som blir lediga.

Fortsätta utredning av föreningens framtida uppvärmning.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011
Nettoomsättning	20 825	20 709	11 617
Årets resultat	-2 854	-6 853	684
Lån per kvm boyta	16	16	16
Kassalikviditet (%)	323	453	346
Årsavgift bostäder kronor/kvm	660	521	521

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-7 393 748
årets förlust	-2 854 086
	-10 247 834

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	862 686
i ny räkning överföres	-11 110 520
	-10 247 834

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	20 825 390	20 708 581
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-4 491 864	-9 006 053
Driftskostnader	3	-7 078 173	-7 087 073
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-874 435	-194 224
Personalkostnader	5	-356 972	-397 761
Avskrivningar	6	-728 592	-707 371
Resultat före finansiella poster		7 295 355	3 316 098
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	442 475	609 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 591 916	-10 778 621
Resultat efter finansiella poster		-2 854 086	-6 853 167
Resultat före skatt		-2 854 086	-6 853 167
Årets resultat		-2 854 086	-6 853 167

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	415 228 742	415 957 334
Mark		49 058 980	49 058 980
Pågående om- och tillbyggnader		18 144 601	0
		482 432 323	465 016 314
Summa anläggningstillgångar		482 432 323	465 016 314
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-963 292	35 521
Kundfordringar		462 695	0
Övriga fordringar	10	596 716	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	401 023	177 575
		497 142	213 184
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 360 537	31 354 344
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		938 067	1 719 910
		14 298 604	33 074 254
Summa omsättningstillgångar		14 795 746	33 287 438
SUMMA TILLGÅNGAR		497 228 069	498 303 752

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		219 987 829	214 990 088
Upplåtelseavgifter		4 891 791	2 139 087
Yttre reparationsfond		1 224 672	612 336
		226 104 292	217 741 511
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 393 748	71 755
Årets resultat		-2 854 086	-6 853 167
		-10 247 835	-6 781 412
Summa eget kapital		215 856 457	210 960 099
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	276 784 000	280 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 043 132	3 833 793
Skatteskulder		837 990	596 840
Övriga skulder	14	66 383	119 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 640 107	2 793 782
Summa kortfristiga skulder		4 587 612	7 343 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		497 228 069	498 303 752
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		280 000 000	280 000 000
		280 000 000	280 000 000
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. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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.

Progressiv avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 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.

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
Hysesintäkter bostäder	6 122 056	6 304 957
Hysesintäkter lokaler	6 414 852	6 216 884
Hysesintäkter garage	216 720	207 140
Hysesintäkter p-platser	255 329	255 108
Hysesintäkter övriga objekt	1 589	2 179
Fastighetsskatt	57 736	18 079
Årsavgifter bostäder	8 121 995	7 817 526
Årsavgifter lokaler	0	62 178
Rabatter	-12 386	-150 436
Hysesbortfall	-465 126	-133 842
Debiterade avgifter	3 012	2 250
Ersättningar och intäkter	50 918	22 210
Fakturerade kostnader	58 696	73 808
Övriga rörelseintäkter	0	10 540
	20 825 391	20 708 581

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	1 592 490	792 155
Planerat underhåll	2 899 374	8 213 898
	4 491 864	9 006 053

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	518 912	473 062
Besiktning/serviceavtal	186 785	168 419
Yttre skötsel/snrörjning	376 236	507 573
Fastighetsel	897 059	1 032 639
Uppvärmning	2 348 432	2 457 287
Vatten	812 583	755 427
Sophämtning	325 308	317 031
Container/grovsopor	76 743	82 055
Fastighetsförsäkring	176 057	152 616
Självrisk/reparation försäkringsskador	93 448	26 756
Avgälder, arrenden och avgifter	0	6 686
Kabel-TV och internet	96 053	81 346
Arvode teknisk förvaltning	341 432	348 543
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	777 631	596 840
Övriga driftkostnader	51 495	80 792
	7 078 174	7 087 072

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	275 607	196 501
Revisionsarvode	32 847	42 010
Förvaltningsarvode	218 290	207 144
Övriga externa tjänster	347 691	-251 431
	874 435	194 224

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelse- och mötesarvoden	274 600	301 400
Sociala avgifter	82 372	93 299
Övriga personalkostnader	0	3 062
	356 972	397 761

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	728 592	707 371
	728 592	707 371

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	442 449	609 267
Överskatteränta ej skattepliktig	26	88
	442 475	609 355

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	10 591 916	10 778 527
Övriga finansiella kostnader	0	94
	10 591 916	10 778 621

Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	125 302 782	124 901 732
Ytterligare anskaffningskostnader såsom lagfart o dyl	291 762 963	291 762 963
Nyanskaffningar	0	401 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	417 065 745	417 065 745
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 108 411	-401 040
Årets avskrivningar enligt plan	-728 592	-707 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 837 003	-1 108 411
Utgående redovisat värde	415 228 742	415 957 334
Taxeringsvärden byggnader	178 200 000	146 550 000
Taxeringsvärden mark	109 362 000	57 562 000
	287 562 000	204 112 000

Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	596 716	88
	596 716	88

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	77 125	68 083
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	323 898	109 492
	401 023	177 575

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	214 990 088	2 139 087	612 336	71 755	-6 853 167
Ökning av insatskapital	4 997 741	2 752 704			
Disposition av föregående års resultat:			612 336	-7 465 503	6 853 167
Årets resultat					-2 854 086
Belopp vid årets utgång	219 987 829	4 891 791	1 224 672	-7 393 748	-2 854 086

Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån AB - 3,23% - 2015-07-28	32 000 000	32 000 000
SEB Bolån AB - 3,24% - 2014-07-28	31 466 000	32 000 000
SEB Bolån AB - 3,24% - 2014-07-28	31 466 000	32 000 000
SEB Bolån AB - 4,66% - 2017-06-28	54 084 000	55 000 000
SEB Bolån AB - 4,14% - 2015-06-28	54 084 000	55 000 000
SEB Bolån AB - 2,94% - 2016-06-28	55 000 000	55 000 000
SEB Bolån AB - 4,83% - 2019-06-28	18 684 000	19 000 000
	276 784 000	280 000 000

Not 14 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatter	0	43 770
Avr lagstadgade sociala avg	1	44 441
Övriga skulder	66 382	31 027
	66 383	119 238

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	311 500	308 000
Upplupna sociala avgifter	97 873	96 773
Upplupna räntekostnader	57 508	89 961
Förskottsbetalda hyror/avgifter	320	1 662 477
Upplupna driftkostnader	871	0
Upplupna uppvärmningskostnader	239 371	370 893
Upplupna elavgifter	108 098	113 316
Upplupna renhållningsavgifter	27 563	0
Upplupna reparationer och underhåll	709 030	115 362
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 972	0
Beräknat arvode för revision	35 000	37 000
	1 640 106	2 793 782

Täby den

Andreas Gröndal

Johan Martin

Kristina Hoving

Michael Godberg

Hans Rüdén

Erik Asplund

Shariar Amin

Min revisionsberättelse har lämnats .

Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor
LITUS REVISION AB