

Årsredovisning 2013

Bostadsrättsföreningen Viborg 1



Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Viborg 1 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2014.05.13 klockan 19.00.

Lokal: Föreningslokalen i källaren Bellevuevägen 6 C.

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två personer, att jämte ordföranden justera stämмоprotokollet tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt fastställda balansräkningen
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Behandling av eventuellt inkomna motioner
18. Avslutning

Klipp här

ANMÄLNINGSTALONG

Efter årsstämman bjuder föreningen på förtäring med öl och läsk samt kaffe. För att kunna beställa förtäring, måste vi ha in er anmälan till årsmötet senast den 2 maj 2014. Talongen lämnas i styrelserummets brevlåda i källaren Bellevuevägen 4C.

Efter stämman ges en frågestund på 30 minuter.

Vi kommer _____ st. Önskar vegetarisk kost: _____

Det gamla lägenhets nr: _____

Namn: _____

Arsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Viborg 1

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Viborg 1 och Spetsen 1 vilka innehåller 122 st lägenheter, 4 st lokaler.

I fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 18 trapphus med adresserna Bellevuevägen 2, 4, och 6, Köpenhamnsvägen 32 och 34, Hillerödsvägen 5.

Antal p-platser som hyrs ut uppgår till 39 st.

Föreningens 122 st bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st	1 r o k
103 st	2 r o k
18 st	3 r o k

Föreningens fastigheter färdigställdes år 1947-48.

Total bostadsyta 7072 kvm samt lokalyta 284 kvm.

Medellägenhets yta 62,6 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14:e maj 2013 kl 19.00 i föreningens lokaler.

Närvarande var 28 medlemmar varav 25 röstberättigade.

En extra stämma hölls den 25 november avseende installation av gemensam el, stämman beslutade enhälligt att installera sådan.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Anne Olsson
Vice ordförande	Andreas Palmgren
Sekreterare	Lina Thornblad
Kassör/Ledamot	Bodil Johansson
Ledamot	Patrik Bengtsson
Suppleant	Carl Svensson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga ordinarie styrelse ledamöter samt styrelsesuppleanter.

Styrelsen har under året hållit 10 stycken sammanträden.

PH AW

Firmatecknare, två i förening

Firmatecknare har under räkenskapsåret varit styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer under räkenskapsåret har varit Åsa Bergström och Helena Nicklasson samt revisor utsedd Tommy Mårtensson från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lena Johnsson och Emelie Ekblad.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var medlemsantalet 154 st.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 18 st.

Väsentliga händelser under året

Under 2013 har det inte funnits något underhållsbehov utöver det rutinmässiga underhållet. Styrelsen har beslutat att föreningens förvaltning övergår till Bredablick Förvaltning den 1 januari 2014.

Årets löpande underhåll

Under 2013 har nya växter tilläggsplanterats i rabatterna. Tujorna på gårdarna har avlägsnats och skall ersättas av gräsmatta för att underlätta framtida skötseln av gårdarna. Den lyktstolpe, som stod olägligt vid vår parkeringsplats på Hillerödsvägen 5, har flyttats till andra sidan gatan. Malmö stad stod för kostnaderna.

Årsavgifter

Årsavgiften i fastigheten är i genomsnitt 439 kr per kvm exkl. värme.

Årlig stadgeenlig besiktning

Styrelsen har inte upptäckt några speciella brister i fastigheterna under året.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Styrelsen kommer under 2014 att besiktiga fastigheterna med personal från Bredablick för att se om det finns några åtgärdsbehov. I samband med detta kommer underhållsplanen uppdateras.

Under 2014 kommer gemensam el installeras enligt beslut av extrastämman den 25 november 2013. Styrelsen har även beslutat att i samband med detta arbete skall nytt bredband installeras av Ownit Broadband AB. Dessa arbeten har inte tagits upp i årsredovisningen eftersom beslut på dem inte var fattat när budgeten gjordes. Styrelsen har dock, tillsammans med förvaltaren, räknat med att föreningens likvida medel täcker dessa kostnader.

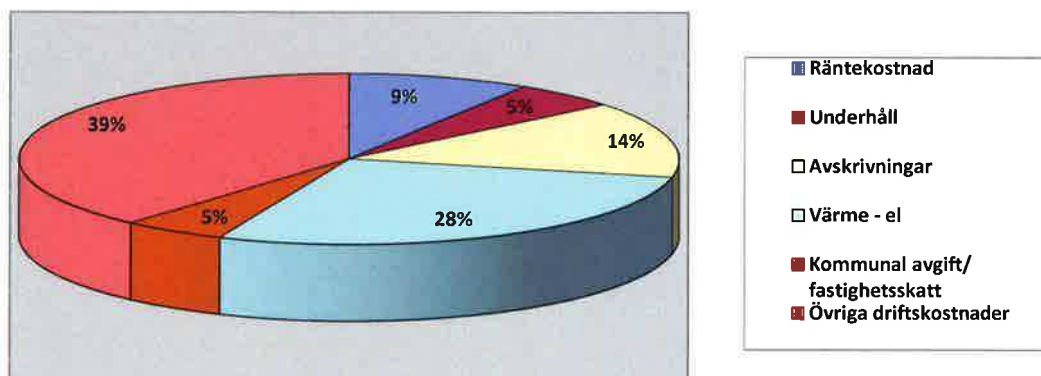
Under våren och sommaren 2014 kommer urglesning och höjdreglering av både rönnarna och kastanjerna på våra gårdar att utföras.

AM

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Bostadsrättsföreningens fördelning av de totala kostnaderna



5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 357	4 131	4 031	4 061	4 011
Rörelsens kostnader	-3 333	-3 556	-4 441	-7 393	-3 432
Finansiella poster, netto	-321	-372	-379	-248	-250
Statlig inkomstskatt	0	0	27	0	-1
Årets resultat	703	203	-762	-3 580	328
Likvida medel & placeringar	1 717	1 254	1 751	1 324	2 792
Skulder till kreditinstitut	9 234	9 915	11 046	10 204	10 763
Fond för yttre underhåll	1 061	877	1 651	5 225	4 954
Fastighetens taxeringsvärde	90 612	78 572	78 572	78 572	74 795

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 881 003
Årets resultat	702 753
Summa	2 583 756

Styrelsen föreslår följande disposition

Överföring till fond för yttre underhåll	450 000
Uttag ur yttre fond för under året utfört underhåll	-8 249
Balanseras i ny räkning	2 142 005
Summa	2 583 756

PH

Styrelsens slutord

Styrelsen hoppas att nya medlemmar känner sig välkomna i föreningen och att alla trivs i våra fina fastigheter. Styrelsens ambition har varit att skapa bra gemensamma miljöer i föreningen och hoppas att alla medlemmar får glädje av de förbättringar som har gjorts. Vår målsättning är att fortsätta arbeta för ett gott miljövänligt boende.

Vi vill passa på att tacka för förtroendet som vi fått under det gångna året.



Resultaträkning (kr)		2013-01-01	2012-01-01
		-2013-12-31	-2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	4 356 633	4 130 743
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-2 434 847	-2 432 918
Löpande underhåll	Not 4	-179 239	-119 539
Periodiskt underhåll	Not 5	-8 249	-266 518
Kommunal fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-183 740	-209 580
Avskrivningar	Not 6	-527 052	-527 052
Summa fastighetskostnader		-3 333 127	-3 555 607
Rörelseresultat före finansiella poster		1 023 506	575 136
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 604	12 364
Räntekostnader		-323 357	-384 619
Summa finansiella poster		-320 753	-372 255
Resultat efter finansiella poster		702 753	202 881
Årets resultat		702 753	202 881

PH
AO

Balansräkning (kr)		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och Mark	Not 7	11 807 848	12 334 900
Summa materiella anläggningstillgångar		11 807 848	12 334 900
Summa anläggningstillgångar		11 807 848	12 334 900
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordran		3 439	0
Skattefordran		24 435	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	36 393	38 164
Övriga fordringar		93	32 366
Summa kortfristiga fordringar		64 360	70 530
<u>Kassa och bank</u>	Not 9	1 717 322	1 253 605
Summa omsättningstillgångar		1 781 682	1 324 135
SUMMA TILLGÅNGAR		13 589 530	13 659 035

As PH

Balansräkning (kr)	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 10	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatskapital	110 500	110 500
Fond för yttre underhåll	1 060 591	877 109
Summa bundet eget kapital	1 171 091	987 609
<u>Balanserad vinst</u>		
Balanserat resultat	1 881 003	1 861 604
Årets resultat	702 753	202 881
Summa balanserad vinst	2 583 756	2 064 485
 Summa eget kapital	 3 754 847	 3 052 094
Skulder		
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	9 143 871
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 11	90 000
Leverantörsskulder	107 399	334 979
Skatteskuld	0	1 405
Förutbetalda avgifter	247 400	258 030
Övriga kortfristiga skulder	24 943	29 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	221 070
Summa kortfristiga skulder	690 812	873 070
 Summa skulder	 9 834 683	 10 606 941
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 13 589 530	 13 659 035
 Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		
<u>Pantbrev i fastighet</u>	11 137 000	11 137 000
<u>Ansvarförbindelser</u>	Inga	Inga As JM

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Not 1 Intäkter	2013	2012
Årsavgifter bostäder, lokaler	3 329 096	3 202 340
Hysesintäkter bilplatser	60 450	56 890
Hysesintäkter lokaler/ förråd	70 870	52 598
Uppvärmning	794 424	792 936
Försäkringsersättning	67 468	0
Övriga intäkter	34 325	25 979
Summa intäkter	4 356 633	4 130 743

As GH

Not 2 Driftskostnader	2013	2012
Förbrukningsmaterial	12 778	20 239
Fastighetskötsel, entreprenad	291 300	347 086
Trädgårdsskötsel	10 625	2 377
Snöberedskap	15 057	11 146
Städning, entreprenad	159 655	165 655
El	127 668	118 760
Uppvärmning	899 519	878 884
Vatten	232 190	229 155
Sophämtning	111 713	107 283
Fastighetsförsäkring	63 695	60 885
Kabel TV	126 343	122 676
Tomträttsavgäld	8 190	8 190
Förvaltningskostnader	216 492	207 703
Förbrukningsinventarier	0	1 250
Kontorsmaterial, trycksaker	5 958	2 157
Kreditupplysning	2 775	2 450
Telefon, porto	2 412	1 913
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	119 723	118 763
Revisionskostnad, konsult	14 750	12 375
Sammanträdeskostnader	2 362	1 625
Stämmokostnad	2 787	2 967
Konsultarvode	1 800	1 901
Bankkostnad	5 585	5 500
Övriga kostnader	1 470	1 978
Summa	2 434 847	2 432 918

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2013	2012
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	89 000	85 832
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvode	3 168	3 993
Sociala kostnader	24 555	25 938
Summa	119 723	118 763

Not 4 Löpande underhåll

	2013	2012
Reparationer löpande	9 859	38 350
Reparationer bostäder, lokaler	10 514	9 631
Reparationer gemensamma utrymmen	21 186	12 013
Reparationer installationer	0	13 172
Reparationer hus utvändigt	3 622	5 194
Reparationer markytor	5 118	9 932
Reparationer försäkringsskador	128 940	31 247
Summa	179 239	119 539

Ad M

Not 5 Periodiskt underhåll	2013	2012
Periodiskt underhåll markytor	0	229 829
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	10 000
Periodiskt underhåll bostäder	8 249	5 689
Periodiskt underhåll hus utvändigt	0	21 000
Summa	8 249	266 518

Not 6 Avskrivningar

Ingångsvärdet på avskrivningsplanen motsvaras av restvärdet på byggnaden 72.744 kronor samt av restvärdet på tidigare utförda förbättringsåtgärder 7 785.813 kronor och markanläggning 237.011 kronor. Avskrivning sker enligt 30-årig rak avskrivningsplan.

	2013	2012
Avskrivning byggnad	269 852	269 852
Avskrivning takomläggning	138 500	138 500
Avskrivning porttelefon	39 500	39 500
Avskrivning markanläggning	79 200	79 200
Summa	527 052	527 052

Not 7 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings-P/R period	Bokfört värde 2013-12-31
Byggnad	17 866 855	-12 199 955	-269 852	2004-2033 R	5 397 048
Anslutning fjärrvärme	132 800	-132 800	0		0
Takomläggning	5 540 000	-969 500	-138 500	2006-2045 R	4 432 000
Porttelefon	790 000	-276 500	-39 500	2006-2025 R	474 000
Markanläggning	1 980 000	-396 000	-79 200	2008-2032 R	1 504 800
Summa Byggnader	26 309 655	-13 974 755	-527 052		11 807 848

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

Ursprunglig byggnad avskrivs enligt en 30-årig rak avskrivningsplan.

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 309 655	26 309 655
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 309 655	26 309 655
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 974 755	-13 447 703
Årets avskrivningar	-527 052	-527 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 501 807	-13 974 755
Utgående redovisat värde	11 807 848	12 334 900

BJ GH

forts. not 7

Taxeringsvärde byggnader	53 556 000	49 348 000
Taxeringsvärde mark	37 056 000	29 224 000
	<u>90 612 000</u>	<u>78 572 000</u>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar

Värdeår : 1947

Fastigheten består av 122 st bostadslägenheter samt 4 lokaler med en total yta på 7 356 kvm.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Förutbetald tomträttsavgäld	4 095	607
Förutbetald Kabel TV	32 298	31487
Felaktig utbetalning	0	6 070
Summa	<u>36 393</u>	<u>38 164</u>

Not 9 Kassa och bank

	2013	2012
Handkassa	303	6 363
Bankkonto	241 923	0
Transaktionskonto	1 475 096	1 247 242
	<u>1 717 322</u>	<u>1 253 605</u>

Not 10 Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	110 500	877 109	1 861 604	202 881
<i>Disponering efter stämmobeslut 2009</i>				
Balanseras i ny räkning			202 881	-202 881
Avsättning till yttre fond		450 000	-450 000	
Uttag ur yttre fond för årets underhåll		-266 518	266 518	
Årets resultat				702 753
Belopp vid årets utgång	110 500	1 060 591	1 881 003	702 753

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Swedbank Hypotek	2,68%	3 500 000	rörligt	0
Swedbank Hypotek	2,675%	1 000 000	rörligt	0
Swedbank Hypotek	2,45%	2 386 371	rörligt	0
Swedbank Hypotek	4,45%	2 347 500	2014-05-25	90 000
Summa		<u>9 233 871</u>		<u>90 000</u>

Under året har amortering skett med 680 908 kronor.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 90 000 kronor årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 283 000 kronor.

PH do

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupen elkostnad	11 747	10 451
Upplupen värmekostnad	124 715	0
Örehus	925	0
Örestad	1 550	0
NH Nordström	2 784	0
Hansson gravyr	338	0
Upplupen förvaltningskostnad	18 041	0
Upplupen fastighetsskötsel	12 375	0
Upplupen räntekostnad	31 338	42 422
Upplupen revision BoRevision	12 000	10 000
Arvode revisor	3 000	3 000
Arvode valberedning	1 000	1 000
Sociala avgifter	1 257	1 257
Summa	221 070	68 130

40 GH

Malmö 2014-02-05.



Anne Olsson



Patrik Bengtsson



Bodil Johansson



Lina Thornblad



Andreas Palmgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-03-22



Tommy Mårtensson
för BoRevision AB



Åsa Bergström
föreningsvald revisor



Helena Nicklasson
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Viborg 1, org.nr. 746000-8209

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Viborg 1 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 Viborg 1 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

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 revisionsssed 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 22/3 2014



Åsa Bergström

Av föreningen vald
revisor



Helena Nicklasson

Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

