

Årsredovisning
för
Brf Gulaslingen

769621-6501

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Gulaslingan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Ordförande	Christina Nord Mercedes Karacsony	2013-02-01 vald till årsstämma 2015 ordf avgick på egen begäran 2013-01-31
Vice ordförande	Hans Stenback	2012-06-11 vald tom årsstämma 2014
Kassör	Kenneth Lundgren	2012-12-09 avgick på egen begäran 2013-10-16
Sekreterare	Caroline Olsson	2013-01-24 valdes hon till sekr. från tf ledamot
Ledamot	Thommy Gunnarsson	2012-06-11 avgick på egen begäran 2013-09-02
TF Ledamot	Margareta Barholm	2013-10-23 vald tom årsstämma 2014
Suppleant	Anita Säberg	2012-06-11 vald tom årsstämma 2014

Revisorer

Peter Olofson	Extern revisor	Finnhammars Revisionbyrå AB
---------------	----------------	-----------------------------

Valberedning

Valberedning	Bertil Barholm	2012-06-11 vald tom årsstämma 2014
Sammanställande	Leif Nord	2012-06-11 vald tom årsstämma 2014

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kungsörnen 1 Täby Kommun och byggår 1953, förvärvades 2011-07-15.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Fastighetens totala yta uppgår till 3570 kvm, vilka fördelar sig på 3316 kvm bostäder och 258 kvm lokaler.

Lägenhetsfördelningen av de 44 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2 st	12 st	25 st	2 st	2 st	1 st

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Stridbar El & Byggservice AB.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 46 st.

Av fastighetens lägenheter upplåts för närvarande 38 st med bostadsrätt och 6 st med hyresrätt. Av föreningens medlemslägenheter har 6 st överlåtit under året. En hyreslägenhet har under året upplåtits med bostadsrätt.

Föreningsfrågor

Stämmor och styrelsemöten

Den ordinarie årsstämman hölls den 2 maj 2013. Tre extrastämmor har hållits den 24 januari, 28 maj och 23 oktober 2013. Under verksamhetsåret har 20 protokollförda styrelsemöten hållits, och elva byggmöten gällande bergvärmen, samt ett fyrtiotal träffar med hantverkare gällande el, rör och vattenskador.

Föreningens ekonomi

Balans- och resultaträkning finns bifogat till denna verksamhetsberättelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012
Elkostnad / kvm totalyta	22	16
Värmekostnad / kvm totalyta	257	130
Räntekostnader / kvm totalyta	210	210

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Nytt tak har vårt fina gula hus fått, det blev slutbesiktigat den 7 maj.

Vi genomförde en enkät den 9 mars, för att få en översikt om hur ventilationen fungerade, samt var droppande kranar finns mm. Många packningar har bytts ut under året.

Vi har sett till att alla boende har ett stort och ett litet förråd märkt med sitt lägenhetsnummer.

Asbestsanering av rören i källargången, garagen och några förråd har utförts.

Vi fick äntligen in den begärda elen från Fortum den 9 december (efter 9 månaders väntan), och bergvärmeanläggningen kunde kopplas in den 10 december.

Alla husets ventiler, termostater, och stamventiler har bytts ut samt tre radiatorer, för att flödet ska fungera så bra och ekonomiskt som möjligt.

Föreningen har antagit nya stadgar, de finns på hemsidan www.gulaslingan.se, och delades ut till alla boende under juli månad.

Under 2013 upptäcktes åtta nya vattenskador, fem i 10 ans port och två i 12 ans port och en i port 14..

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder efter räkenskapsårets utgång

Arbetet fortsätter med att byta ut den andra gamla el-centralen, det sker den 7 maj.

Besiktningen av bergvärmens har haft två möten den 7 feb och 9 april, anläggningen är ej godkänd i skrivande stund.

Vi har gjort en stickprovskontroll på 23 lägenheter och damfriseringen den 25 april. Vi är inte i närheten av de flöden som ska vara för att en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska bli godkänd.

Felet med det kalla varmvattnet är åtgärdat, givaren satt på fel plats i anläggningen.

Isolering av tidigare asbestsanerade rör är slutfört till 99% den sista % görs efter 7 maj.

Två av tre tidigare vattenskador är åtgärdade.

Vi har börjat med portvärdar, namnet på din/dina står på anslagstavlan i porten.

Slutord

Styrelsen riktar ett STORT TACK till alla som ställer upp i olika sammanhang!

Ett särskilt tack till valberedningen, trädgårdsgruppen, städgruppen och styrelsen.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	371 946
årets förlust	-1 701 278
	-1 329 332

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	135 252
i ny räkning överföres	-1 464 584
	-1 329 332

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Då föreningen inte har någon underhållsplan ännu så föreslår styrelsen att föreningen ändå sätter av ett belopp som motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet.

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			
Årsavgifter och hyror	1	2 108 913	2 096 353
		2 108 913	2 096 353
Föreningens kostnader			
Fastighetskötsel	2	-436 263	-282 239
Reparationer	3	-652 112	-86 440
Periodiskt underhåll	4	-57 025	0
Taxebundna kostnader	5	-1 242 006	-769 182
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-174 883	-171 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-427 531	-236 871
		-2 989 820	-1 546 285
Rörelseresultat		-880 907	550 068
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	593 935
Ränteintäkter		12 285	60 606
Räntekostnader		-832 656	-752 719
		-820 371	-98 178
Resultat efter finansiella poster		-1 701 278	451 890
Resultat före skatt		-1 701 278	451 890
Årets resultat		-1 701 278	451 890

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	66 586 575	66 808 139
Fastighetsförbättringar	9	7 493 810	508 293
		74 080 385	67 316 432
Summa anläggningstillgångar		74 080 385	67 316 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		431 455	437 041
Övriga fordringar		0	406 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 420	15 836
		448 875	859 638
<i>Likvida medel</i>			
Klientmedel		692 231	444 373
Kassa och bank		4 542 252	2 205 062
		5 234 483	2 649 435
Summa omsättningstillgångar		5 683 358	3 509 073
SUMMA TILLGÅNGAR		79 763 743	70 825 505

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		51 744 600	50 362 200
Upplåtelseavgifter		582 600	0
Fond för yttre underhåll		56 000	0
		52 383 200	50 362 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		371 946	-23 943
Årets resultat		-1 701 278	451 890
		-1 329 332	427 947
Summa eget kapital		51 053 868	50 790 147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	26 200 000	19 200 000
Kortfristiga skulder			
Förskottsinbetalningar		0	600
Leverantörsskulder		1 709 190	46 589
Aktuella skatteskulder		149 650	77 570
Övriga skulder		53 295	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	597 740	710 599
Summa kortfristiga skulder		2 509 875	835 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 763 743	70 825 505
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		29 200 000	22 200 000
		29 200 000	22 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Föreningen tillämpar BFNAR 2001:3, Redovisning av materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod. Hänsyn har ej tagits till avdrag av eventuellt restvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter	1 370 482	1 353 568
Hyror lokaler	153 360	154 737
Hyror bostäder	491 594	516 625
Hyror parkering/garage	54 252	54 964
Intäkt överlåtelse/pant	11 094	9 762
Övriga intäkter	18 076	6 750
Hyror förråd	10 091	0
Öresavrundning	-36	-54
	2 108 913	2 096 352

Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel entreprenad	39 000	61 980
Fastighetsskötsel enligt beställning	222 621	63 345
Städning	75 563	83 613
Förbrukningsmaterial/inventarier	32 997	31 745
Snöröjning	23 741	9 879
Sotning	0	9 375
Skötsel gård	18 750	22 302
Tillsynsavgift	15 968	0
Bevakning	2 413	0
Serviceavtal	5 210	0
	436 263	282 239

Not 3 Reparationer

	2013	2012
Reparation hyreslägenheter	55 190	20 002
Reparation tvättstuga	2 892	12 322
Reparation tak	40 376	52 332
Övriga reparationer	0	1 784
Reparation källare	15 000	0
Reparation vvs	94 213	0
Reparation balkonger	10 625	0
Vattenskada	433 816	0
	652 112	86 440

Not 4 Periodiskt underhåll

	2013	2012
Periodiskt underhåll byggnad	54 025	0
Periodiskt underhåll fasad	3 000	0
	57 025	0

Not 5 Taxebundna kostnader

	2013	2012
Fastighetsel	79 537	55 987
Uppvärmning	919 743	465 169
Vattenkostnader	80 599	94 076
Sophämtning, sopsug, grovsopor	53 984	45 860
Försäkring	33 255	29 497
Kommunikation (TV, Tele, IT)	2 808	1 023
Fastighetsskatt	72 080	77 570
	1 242 006	769 182

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2013	2012
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	58 465	73 349
Revision	28 750	18 750
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	12 207	10 263
Bankavgifter	2 565	1 940
Trivselkostnader	1 744	1 246
Övriga förvaltningskostnader	2 405	1 734
Stämmokostnader	965	6 416
Övriga kostnader	5 289	1 897
Ombildningsarvode/styrelsearvode	44 500	44 000
Sociala avgifter	14 787	11 958
Styrelsemöten	3 206	0
	174 883	171 553

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 312 721	44 312 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 312 721	44 312 721
Ingående avskrivningar	-332 347	-110 783
Årets avskrivningar	-221 564	-221 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-553 911	-332 347
Anskaffningsvärde Mark	22 827 765	22 827 765
Utgående värde mark	22 827 765	22 827 765
Utgående redovisat värde	66 586 575	66 808 139
Taxeringsvärden byggnader	26 311 000	18 778 000
Taxeringsvärden mark	18 773 000	9 573 000

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	523 600	
Inköp	7 191 484	523 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 715 084	523 600
Ingående avskrivningar	-15 307	
Årets avskrivningar	-205 967	-15 307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 274	-15 307
Utgående redovisat värde	7 493 810	508 293

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	17 420	15 836
	17 420	15 836

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat
			yttre		
			underhåll		
Belopp vid årets ingång	50 362 200			-23 943	451 890
Ombildad hyresrätt	1 382 400	582 600			
Disposition av föregåendeårs resultat:			56 000	395 890	-451 890
Årets resultat					-1 701 278
Belopp vid årets utgång	51 744 600	582 600	56 000	371 947	-1 701 278

Not 12 Upptagna lån

	2013-12-31	2012-12-31
SEB 33842627 Ränta 3,12% Fast	3 075 000	3 075 000
SEB 33842643 Ränta 3,12% Fast	5 375 000	5 375 000
SEB 33842651 Ränta 3,84% Fast	5 375 000	5 375 000
SEB 33842694 Ränta 4,39% Fast	5 375 000	5 375 000
SEB 26418761 Ränta 2,73% Fast	3 000 000	0
SEB 37070696 Ränta 2,18% Fast	4 000 000	0
	26 200 000	19 200 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda intäkter avisering för KV1	544 005	505 300
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Värme	27 658	85 247
El	0	5 692
Fastighetsskötsel	3 700	22 145
Städning	0	2 321
Takreparation	0	15 936
Ombildningsarvode	0	44 000
Sociala avgifter	0	11 958
Snöröjning	4 377	0
	597 740	710 599

Täby 2014-04-

Christina Nord

Hans Stenback

Margareta Barholm

Caroline Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-

Peter Olofson
Auktoriserad revisor