

Årsredovisning

för

Brf Pärlugglan

716401-3638

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pärlogglan 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-06-09.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Galgvreten 34:3 bebyggdes 1969 och är belägen i Enköpings kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 72 lägenheter. Dessutom finns 14 garageplatser och 23 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

30 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

22 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 6 148 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-14 bestått av:

Ordinarie	Inga-Lill Törnqvist Susanne Kokko Jonna Åkersén	Ordf.
Suppleanter	Anna Nilsson Annika Burström	
Revisorer		
Ordinarie	Tomas Jonasson	BOREV Revisionsbyrå
Suppleant	Lars Jonasson	BOREV Revisionsbyrå

Valberedning

Styrelsen

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20 årig underhållsplan upprättad.

Under åren 2008-2009 har stam- och badrumsrenovering genomförts.

Under år 2009 införskaffades ny värmeväxlare och UC.

Under år 2009 genomfördes upprustning av gården.

Under år 2009 har byte av ett antal tvättmaskiner genomförts.

Under år 2011 har byte av ett antal tvättmaskiner genomförts.

Under år 2011 har föreningen införskaffat ett antal brandsläckare och brandfiltar, samt brandvarnare.

Under år 2012 har arbete med brandskydd och ljudisolering efter stam- och badrumsrenovering påbörjats. (ej slutfört per 121231)

Under år 2013 har arbete med brandskydd och ljudisolering efter stam- och badrumsrenovering slutförts.

Åtgärderna har godkänts av berörda myndigheter.

Under år 2013 har byte av föreningens låssystem genomförts.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 93 (94) st medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ETF Service i Mälardalen AB på entreprenad tom maj månad och av Upplands Boservice AB på entreprenad för tiden därefter.

Trappstädningen har ombesörjts av Nyboda Städ & Trädgård HB på entreprenad.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

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/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1976.

Fastigheten är beskattad med hel skatt/avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 87 120 kronor, (72 lägenheter * 1 210:- = 87 120 kronor, jämfört med 0,3% av 33 400 000 kronor = 100 200:-).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 21 118 300 (21 118 300) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 371 702 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 710 378 kronor.

Reparationerna har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierats med ett nytt lån i Stadshypotek på 1 000 000 kronor och resterande del med egna medel.

Väsentliga händelser 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 eventuellt underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för år 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m 2013-01-01.

Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 3 % fr.o.m 2014-01-01

Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 693 kr/kvm och år.

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 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 397 635	4 316 790	4 319 004	4 347 640	4 360 772
Resultat före reservering	-2 786 580	28 680	209 541	584 940	900 690
Reservering yttre reparationsfond	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
Saldo yttre fond	1 597 881	1 317 881	1 037 881	1 037 881	757 881
Lån per kvm bostadsyta	5 030	4 939	5 017	5 096	5 196
Kassalikviditet (%)	74	200	197	188	152
Årsavgift bostäder kronor/kvm	693	680	680	680	680

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 184 460
årets förlust	-2 786 580

2 397 880

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	280 000
i ny räkning överföres	2 117 880

2 397 880

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	4 397 635	4 316 790
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-3 082 080	-506 956
Driftkostnader	3	-1 838 777	-1 795 429
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-504 705	-289 881
Personalkostnader	5	-133 858	-100 579
Avskrivningar	6	-458 914	-454 852
Resultat före finansiella poster		-1 620 698	1 169 093
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	18 902	42 873
Räntekostnader	8	-1 184 784	-1 183 286
Resultat efter finansiella poster		-2 786 580	28 680
Resultat före skatt		-2 786 580	28 680
Årets resultat		-2 786 580	28 680

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	28 586 549	29 021 785
Mark		7 350 000	7 350 000
Maskiner och inventarier	10	0	23 678
		35 936 549	36 395 463
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		35 940 049	36 398 963
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		86	0
Övriga fordringar	11	35 496	15 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	31 219	101 459
		66 801	116 906
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		41 940	41 926
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 074 291	2 523 387
		1 116 231	2 565 314
Summa omsättningstillgångar		1 183 032	2 682 219
SUMMA TILLGÅNGAR		37 123 081	39 081 182

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 071 645	1 071 645
Yttre reparationsfond		1 597 881	1 317 881
		2 669 526	2 389 526
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 184 460	5 435 780
Årets resultat		-2 786 580	28 680
		2 397 880	5 464 460
Summa eget kapital		5 067 406	7 853 986
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	30 460 836	29 886 681
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		464 238	478 212
Leverantörsskulder		313 002	173 986
Skatteskulder		4 608	0
Övriga skulder	15	272 718	273 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	540 273	414 412
Summa kortfristiga skulder		1 594 839	1 340 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 123 081	39 081 182
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 102 000	33 102 000
		33 102 000	33 102 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 786 580	28 680
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	458 914	454 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 327 666	483 532
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-86	0
Förändring av kortfristiga fordringar		50 190	34 025
Förändring av leverantörsskulder		139 016	-100 737
Förändring av kortfristiga skulder	18	129 282	74 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 009 264	491 597
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Långfristiga skulder	19	560 181	-479 887
Årets kassaflöde		-1 449 083	11 710
Likvida medel vid årets början	20		
Likvida medel vid årets början		2 565 314	2 553 603
Likvida medel vid årets slut		1 116 231	2 565 314

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.

Progressiv avskrivningsmetod används för byggnad

Linjär avskrivningsmetod används för övriga anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Maskiner	5 år
Stam- och badrumsrenov	40år

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 garage	47 040	47 040
Hysesintäkter p-platser	41 280	41 280
Årsavgifter bostäder	4 261 816	4 178 384
Kabel-TV / Internet	44 250	46 770
Hysesbortfall ./.	-56	-110
Ersättningar och intäkter	250	500
Övriga rörelseintäkter	3 055	2 926
	4 397 635	4 316 790

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	371 702	268 410
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 710 378	238 546
	3 082 080	506 956

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	310 793	308 770
Besiktning/serviceavtal	37 500	38 560
Bevakning	31 080	28 876
Yttre skötsel/snöröjning	17 579	23 746
Fastighetsel	140 916	123 458
Uppvärmning	722 046	725 060
Vatten	169 284	157 041
Sophämtning	90 744	87 470
Fastighetsförsäkring	71 075	64 140
Självrisk/reparation försäkringsskador	29 800	9 516
Kabel-TV och internet	108 970	110 048
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	90 070	100 560
Övriga driftkostnader	18 919	18 183
	1 838 776	1 795 428

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	36 328	52 788
Revisionsarvode	12 750	13 450
Förvaltningsarvode	80 964	79 444
Övriga externa tjänster	374 663	144 199
	504 705	289 881

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	77 578	67 748
Löner	28 400	14 004
Sociala avgifter	27 569	18 304
Övriga personalkostnader	311	523
	133 858	100 579

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad år 13/50	160 649	151 556
Om/tillbyggnad år 3/40	274 587	274 587
Markanläggningar år 19/20	0	5 034
Maskiner år 3/5	23 678	23 675
	458 914	454 852

Byggnad skrivs av enligt 50-årig progressiv plan år 15/50 = 160 649 kr.

Stam- och badrumsrenovering enl 40-årig rak avskrivning år 5/40 = 274 587 kr.

Tvättmaskiner enl 5-årig rak avskrivning år 5/5 = 23 678 kr.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	18 773	42 754
Överskatteränta	129	119
	18 902	42 873

Not 8 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader	1 184 784	1 183 286
	1 184 784	1 183 286

Not 9 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	35 665 340	35 665 340
Ingående nyttjande av yttre reparationsfond	-2 000 000	-2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 665 340	33 665 340
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 643 555	-4 217 412
Årets avskrivningar enligt plan	-435 236	-426 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 078 791	-4 643 555
Utgående redovisat värde	28 586 549	29 021 785

Taxeringsvärden byggnader	27 159 000	22 755 000
Taxeringsvärden mark	6 536 000	5 673 000
	33 695 000	28 428 000

I utgående redovisat värde ingår byggnad 18 975 985 (19 136 634) kronor, stam- och badrumsrenovering 9 610 564 (9 885 151) kronor.

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 378	118 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 378	118 378
Ingående avskrivningar	-94 700	-71 025
Årets avskrivningar	-23 678	-23 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 378	-94 700
Utgående redovisat värde	0	23 678

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	9 294	9 165
Skattefordran	0	4 798
Andra kortfristiga fordringar	26 202	1 484
	35 496	15 447

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkring	5 973	77 049
Förutbetalda kabel-tv	17 003	16 640
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	8 243	7 770
	31 219	101 459

I övriga förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter ingår förutb bevakning entr med 8 243 kronor.

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 071 645	1 317 881	5 435 780	28 680
Disposition av föregående års resultat:		280 000	-251 320	-28 680
Årets resultat				-2 786 580
Belopp vid årets utgång	1 071 645	1 597 881	5 184 460	-2 786 580

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek AB - 4,39% - 2014-01-30	3 167 290	3 199 858
Stadshypotek AB - 3,51% - 2014-06-30	3 125 659	3 190 107
Stadshypotek AB - 4,02% - 2015-06-30	5 533 390	5 590 730
Stadshypotek AB - 4,07% - 2021-03-01	1 216 278	1 242 150
Stadshypotek AB - 3,32% - 2014-07-30	2 149 718	2 171 486
Stadshypotek AB - 4,73% - 2015-01-30	2 528 545	2 582 061
Stadshypotek AB - 4,44% - 2014-01-30	4 208 750	4 311 125
Stadshypotek AB - 3,67% - 2018-06-30	4 765 549	4 814 185
Stadshypotek AB - 2,70% - Rörlig ränta	4 229 895	3 263 191
Avgår kortfristig del ./.	-464 238	-478 212
	30 460 836	29 886 681

Not 15 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Inre reparationsfond	39 031	39 031
Källskatter	6 810	7 695
Avr lagstadgade sociala avg	5 519	5 821
Övriga skulder	221 358	221 358
	272 718	273 905

Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 0 (0) kronor och uttag har skett med 0 (0) kronor.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	102 470	46 700
Förskottsbetalda hyror/avg	274 656	240 288
Upplupna avtalskostnader	6 335	6 335
Upplupna uppvärmningskostnader	72 402	75 553
Upplupna elavgifter	12 191	14 198
Upplupna renhållningsavgifter	0	10 141
Uppl rep o underhållskost	54 937	7 202
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 282	995
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
	540 273	414 412

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar	458 914	454 852
	458 914	454 852

Not 18 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 19 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Upptagna lån	1 000 000	
Amortering av lån	-439 819	-479 887
	560 181	-479 887

Not 20 Likvida medel

	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	41 940	41 926
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	1 074 291	2 523 387
	1 116 231	2 565 313

Enköping 2014-03-24



Susanne Kokko



Inga-Lill Törnqvist



Jonna Åkersén