

ÅRSREDOVISNING

för

BRF FIOLEN
Org. nr. 716420-3239

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

ES R.B.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1988-08-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2006-06-02 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: BO 17:10 i Saltsjö-Boo, Nacka kommun

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2013

Ordinarie:

Eva Gunnäs	Ordförande
Sofia Klugman	Kassör
Karoline Bottheim	Sekreterare

Suppleanter:

Conny Wickström
Markus Grundke
Sebastian Diskay

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2013

Ordinarie:

Eva Gunnäs	Ordförande
Sebastian Diskay	Kassör
Karoline Bottheim	Sekreterare

Suppleanter:

Conny Wickström
Markus Grundke
Thomas Gustafsson

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ordinarie:

Sara W. Dynesius	Godkänd revisor
------------------	-----------------

Suppleant:

Valberedning

Martin Gunnäs	Sammanställande
Anki Östman	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 19 maj 2013.

Extra föreningsstämma hölls den 5 februari 2013. Vid stämman beslutades om att styrelsen förhandlar och beslutar i förrättningen av fastighetsregleringen mellan Brf Fiolen och våra grannar på Källvägen. Grannarna Josefina och Björn Almhagen, ägare till fastigheten på Källvägen, har via Lantmäterimyndigheten begärt en fastighetsregelring av tomtmark på c:a 300 kvm på gränsen mellan tomterna ovanför våra garage.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 2 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 20 (f.å 21). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: BO 17:10 i Saltsjö-Boo, Nacka kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 1988.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	16 512 000	16 512 000
Varav byggnader:	8 910 000	8 910 000
Varav mark:	7 602 000	7 602 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

På fastigheten finns 6 kedjehus och 6 radhus, totalt 12 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 373 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (f d SBC).

Avtal med leverantörer

Snöröjning	Lumme Gräv & Allservice AB
El	Boo Energi
Värme	Boo Energi
Vatten	Nacka kommun
Sophämtning	Nacka kommun/Lumme Gräv & Allservice AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har i slutet av året bytt värmeaggregaten i samtliga hus. Detta gjordes ett år tidigare än planerat då föreningen ville undvika de reparationskostnader som var förknippade med de gamla aggregaten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

De närmaste fem åren finns inga större underhållsposter då värmesystemen bytts i sin helhet.

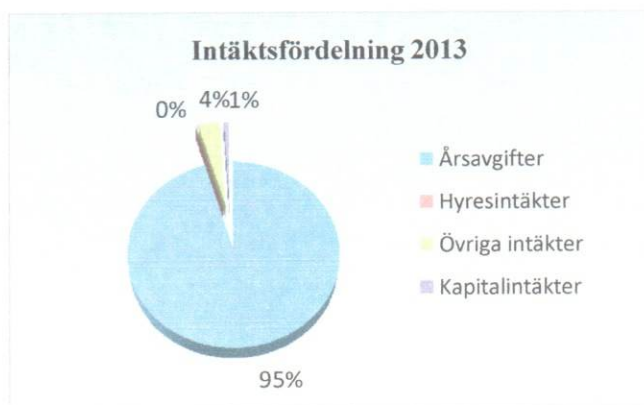
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Avgifterna har inte ändrats under året, och inga planer på att höja avgiften under 2014 föreligger. Det negativa resultatet beror på att bytet av värmesystemet genomfördes under 2013 i stället för som planerat 2014. Detta för att minska de höga reparationskostnader som systemet dragits med de senaste vintrarna. Påverkan på resultatet blev därför stor. Följande års avsättning kommer att väga upp den tidigarelagda kostnaden för värmesystemet.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 042
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	40
Kapitalintäkter	10
Summa	1 091

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	12
Reparation/underhåll	445
Taxebundna kostnader	63
Övriga driftkostnader	18
Fastighetsskatt	85
Övr.förv/rörelsekostn.	30
Personalkostnader	0
Avskrivning	157
Kapitalkostnader	487
Summa	1 298



Brf Fiolen
716420-3239

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	1 081	1 067	832	864	811
Resultat efter fin. poster, tkr	-207	-41	-272	-5	-312
Balansomslutning, tkr	12 876	13 107	13 142	13 475	13 531
Soliditet, %	3%	4%	4%	6%	6%
Kassalikviditet, %	160%	246%	242%	328%	363%
Snittränta, %	3,94%	4,08%	3,94%	1,87%	2,45%
Årsavgift, kr/kvm boyta	759	730	601	601	612
Lån, kr/kvm boyta	8 946	9 035	9 044	9 107	9 166
Ränta, kr/kvm boyta	355	369	358	171	224
El, kr/kvm	12	11	8	19	12
Vatten, kr/kvm	25	28	24	26	24

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-370 459
årets förlust	-206 618
	<u>-577 078</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	112 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-112 000
i ny räkning överföres	-577 078
	<u>-577 078</u>

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 041 720	1 001 616
Övriga rörelseintäkter	2	39 723	65 167
		1 081 443	1 066 783
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-12 070	-22 895
Reparationer	4	-32 862	-110 249
Underhåll	5	-412 029	-107 506
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-63 060	-66 735
Övriga driftkostnader	7	-18 263	-16 101
Fastighetsskatt	8	-84 888	-81 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-30 426	-54 043
		-653 598	-459 429
Rörelseresultat före avskrivningar		427 845	607 354
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-157 180	-157 180
Rörelseresultat		270 665	450 174
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		9 623	14 828
Räntekostnader		-486 907	-506 006
Resultat efter finansiella poster		-206 618	-41 004
Årets resultat		-206 618	-41 004

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	11 992 867	12 109 067
Maskiner, inventarier och installationer	11	266 860	307 840
		12 259 727	12 416 907
Summa anläggningstillgångar		12 259 727	12 416 907
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		0	331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 608	5 414
		5 608	5 745
Kassa och bank	16	610 849	684 243
Summa omsättningstillgångar		616 457	689 988
SUMMA TILLGÅNGAR		12 876 184	13 106 895

BALANSRÄKNINGAR Not 2013-12-31 2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		800 000	800 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		112 000	13 272
		912 000	813 272

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-370 459	-230 728
Årets resultat		-206 618	-41 004
		-577 078	-271 731

Summa eget kapital

334 922 **541 541**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	12 155 487	12 285 235
Summa långfristiga skulder		12 155 487	12 285 235

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		127 631	119 600
Leverantörsskulder		124 468	43 338
Skatteskulder		6 816	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		82 759	68 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	44 101	49 067
Summa kortfristiga skulder		385 775	280 119

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

12 876 184 **13 106 895**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		13 589 000	13 589 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-206 618	-41 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		157 180	157 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-49 438	116 176
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		137	13 648
Förändring av kortfristiga skulder		105 656	18 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 355	147 987
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-129 748	-12 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-129 748	-12 500
Årets kassaflöde		-73 393	135 488
Likvida medel vid årets början		684 243	548 755
Likvida medel vid årets slut	16	610 849	684 243

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnader	0,90% (0,90%)
	Inventarier	10-20% (20%)

Siffror inom parentes gäller föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 041 720	1 001 616
		1 041 720	1 001 616
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Vatten	34 922	28 007
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 651	0
	Försäkringsersättning	0	37 060
	Övriga intäkter	150	100
		39 723	65 167

Brf Fiolen
716420-3239

Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Markskötsel	4 502	2 000
	Snöröjning/Halkbekämpning	2 813	17 438
	Förbrukningsmaterial	4 755	3 457
		12 070	22 895
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	2 000	0
	Reparation installationer	27 422	27 737
	Reparation värmeinstallationer	0	15 070
	Övriga reparationer	3 440	0
	Försäkringsskador	0	67 442
		32 862	110 249
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll installationer	407 570	0
	Underhåll huskropp utv.	4 459	107 506
		412 029	107 506
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	16 626	14 785
	Vatten	34 964	37 987
	Sophämtning	11 470	13 963
		63 060	66 735
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	18 263	16 101
		18 263	16 101
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt	84 888	81 900
		84 888	81 900

Brf Fiolen
716420-3239

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Leasing/hyror	329	0
Förbrukningsinventarier	3 243	2 747
Revisionsarvode	1 250	10 406
Arvode ekonomisk förvaltning	17 718	17 063
Medlemsavgift organisationer	3 670	3 670
Övriga externa tjänster	-9 581	11 170
Övriga omkostnader	13 797	8 987
	30 426	54 043
 Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>Sara W. Dynesius</i>		
Revisionsuppdrag	1 250	10 406
	1 250	10 406

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Byggnader och mark	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	12 916 391	12 916 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 916 391	12 916 391
 Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 307 324	-1 191 124
Årets avskrivningar	-116 200	-116 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 423 524	-1 307 324
 Mark		
Ingående markvärde	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
 Utgående planenligt restvärde	11 992 867	12 109 067
 Taxeringsvärden byggnader	8 910 000	8 910 000
Taxeringsvärden mark	7 602 000	7 602 000
	16 512 000	16 512 000

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	522 145	540 690
Försäljningar/utrangeringar	0	-18 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 145	522 145
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-214 305	-191 870
Försäljningar/utrangeringar	0	18 545
Årets avskrivningar enligt plan	-40 980	-40 980
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-255 285	-214 305
Utgående planenligt restvärde	266 860	307 840

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Försäkring	5 608	5 414
	5 608	5 414

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	800 000	0	800 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	13 272	98 728 *	112 000
Balanserat resultat	-230 728	-139 732	-370 460
Resultat föregående år	-41 004	41 004	0
Årets resultat	0	-206 618	-206 618
		112 000	
		-13 272	
		98 728	

Not 14 Skulder till kreditinstitut	2013	2012		
Bank	%-sats	Omsättning		
SBAB	3,35%	2017-09-04	6 014 100	6 064 100
SBAB	4,57%	2014-02-12	3 000 000	3 000 000
SBAB	4,44%	2015-11-05	3 269 018	3 340 735
Nästa års amortering			-127 631	-119 600
			12 155 487	12 285 235

Årets amortering uppgår till ca 127 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 130 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 11 635 tkr.

Brf Fiolen
716420-3239

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
	Räntekostnader	39 101	39 067
	Revisionsarvode	5 000	10 000
		44 101	49 067
Not 16	Likvida medel	2013	2012
	Likvida medel		
	Kassa och bank	610 849	684 243
	Räntor		
	Under perioden betald ränta	486 873	509 815
	Under perioden erhållen ränta	9 623	14 828

Saltsjö-Boo den 2 april 2014



Eva Gunnäs
Ordförande



Sebastian Diskay
Kassör



Karoline Bottheim
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den

Sara W. Dynesius
Godkänd revisor

Brf Fiolen
716420-3239

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
	Räntekostnader	39 101	39 067
	Revisionsarvode	5 000	10 000
		44 101	49 067
Not 16	Likvida medel	2013	2012
	Likvida medel		
	Kassa och bank	610 849	684 243
	Räntor		
	Under perioden betald ränta	486 873	509 815
	Under perioden erhållen ränta	9 623	14 828

Saltsjö-Boo den 2014

Eva Gunnäs
Ordförande

Sebastian Diskay
Kassör

Karoline Bottheim
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2014


Sara V. Dynesius

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Brf Fiolen

Org.nr 716420-3239

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för tiden 2013-01-01—2013-12-31 i Brf Fiolen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt, enligt förda protokoll, finns enligt mig ingen anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vällingby den 22 april 2014



Sara V. Dynesius
Förtroendevald revisor