

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Oljan 10

Org.nr 769603-4615

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen grundades 1998. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i september 2000 och nuvarande stadgar registrerades i december 1998.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades maj 2000.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Varje medlem skall teckna privat hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1931 och består av ett flerbostadshus med två portar och sex våningar. Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 2962 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Byggnadens tekniska status

Vid ombyggnad år 1987 byttes vatten- och avloppssystem ut samt delar av fastighetens elsystem. En ventilationsanläggning med mekaniskt frånluft installerades.

Fönstersnickerier kläds utvändigt med underhållsfri plåt.

Uppvärmning av fastigheten är fjärrvärme

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2013.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
Målning av källare, golv, väggar och tak	2010
Renovering tvättstugor, målning och golvklinkers	2010
Rengöring av frånluftskanaler	2010
Stamspolning	2010
Hissarna renoveras	2010
Fastigheten ansluts till stadens fibernät	2011
Renovering av rännal på innergård	2012
Ventilationsarbeten för godkänd OVK	2012
Stuprörfästningar har lagats	2013
Vädringsbalkongsdörrar har lagats	2013
Ledstången på både Åsögatan och Ploggatan har lagats	2013
Vatten och fuktfläckar i källaren åtgärdade	2013
Handtag till cykeldörren har lagats	2013

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Medlemmar, överlåtelse, upplåtelse och andrahandsuthyrning

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt en lägenhet med hyresrätt.

Under året har 9 medlemslägenheter överlåts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har behandlat två ansökningar om förlängd andrahandsuthyrning och tre ansökningar om andrahandsuthyrning. Enligt föreningens policy ska andrahandsuthyrning tidsbegränsas och vid förlängning ska nytt tillstånd sökas. Styrelsen prövar varje ansökan och beaktar då skälen för andrahandsuthyrningen.

Styrelsens sammansättning

Vid föreningens årsstämma i maj 2013 valdes följande styrelse:

Ordinarie ledamöter; Niklas Nordquist (Ordförande), Daniel Edström (Vice Ordförande, Kassör),

Fredrik Casservik (Sekreterare), Pauline Nilsson (Ledamot), Fredrik Jansson (Ledamot).

Suppleanter; Henrik Åkerberg, Kajsa Svärd.

Valberedning

Till valberedning valdes Kristin Hägglöf och Eva Dahlman.

Styrelsemöten och stämmor

Styrelsen har under året 2013 hållit 10 ordinarie styrelsemöte.

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 20 maj 2013. Totalt har 12 protokollförda sammanträden genomförts.

Revisorer

Auktoriserad revisor är Leif Skarle.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har en rad åtgärder genomförts för att förbättra fastigheten. En del av åtgärderna ingår i underhållsplanen.

- * Reparation av fasadskada mot innergård gjordes i o m balkongbygget.
- * Balkonger, franska balkonger och takterrasser har byggts till i vissa lägenheter som genomfördes av en balkonggrupp 2013
- * Ett antal medlemmar gick samman och upphandlade installation av persienner 2013.
- * Flera medlemmar gick samman och installerade säkerhetsdörrar.
- * Vi har installerat en maskin som heter Wisetrap i fastigheten som gör att råttor inte kan ta sig in i husets kloaksystem. Detta har installerats av Anticimex.
- * Föreningen har skrivit kontrakt med en ny hisspartner (Hissen AB)
- * Ny hemsida till Oljan 10 har tillverkats, kommer att ha mer information än tidigare.
- * Ny utökad underhållsplan har sammanställts med Nytorget.
- * Det finns kvarvarande problem med dålig värme i en av lägenheterna i fastigheten.

Föreningens ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi och låg skuldsättning. 2012 gjorde föreningen en större extraamortering på föreningens lån, men det finns fortfarande mycket likvida medel i kassan.

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-960 374
årets resultat	223 243
	-737 131

disponeras enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	219 000
i ny räkning överföres	-956 131
	-737 131

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>	2012-01-01 <u>-2012-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 006 496	2 010 062
Övriga föreningsintäkter	2	<u>137 155</u>	<u>1 796</u>
		2 143 651	2 011 858
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-878 371	-894 830
Reparation och underhåll	4	-429 139	-346 584
Fastighetsskatt		-73 810	-83 265
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-138 265	-209 055
Avskrivningar	6,7	<u>-190 645</u>	<u>-184 706</u>
		-1 710 230	-1 718 440
Rörelseresultat		433 421	293 418
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		31 138	50 016
Räntekostnader		<u>-241 316</u>	<u>-284 534</u>
Summa resultat från finansiella poster		-210 178	-234 518
Resultat efter finansiella poster		223 243	58 900
Årets resultat		223 243	58 900

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	47 861 610	48 034 367
Maskiner och inventarier	7	<u>142 929</u>	<u>101 428</u>
		48 004 539	48 135 795
Summa anläggningstillgångar		48 004 539	48 135 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		6 502	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>70 961</u>	<u>22 681</u>
		77 463	22 681
Kassa och bank		2 439 615	3 266 991
Summa omsättningstillgångar		2 517 078	3 289 672
SUMMA TILLGÅNGAR		50 521 617	51 425 467

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		34 216 348	34 216 348
Upplåtelseavgifter		8 383 161	8 383 161
Fond för yttre underhåll		1 209 582	1 020 582
		<u>43 809 091</u>	<u>43 620 091</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-960 374	-830 274
Årets resultat		223 243	58 900
		<u>-737 131</u>	<u>-771 374</u>
Summa eget kapital		43 071 960	42 848 717
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		<u>7 021 203</u>	<u>8 096 981</u>
		7 021 203	8 096 981
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		52 727	25 328
Leverantörsskulder		91 375	149 437
Skatteskulder		0	2 977
Förskottsbetalda hyror och avgifter		105 345	109 534
Upplupna räntekostnader		18 862	14 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>160 145</u>	<u>178 074</u>
		428 454	479 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 521 617	51 425 467
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>19 553 000</u>	<u>19 553 000</u>
		19 553 000	19 553 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan.

Principerna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2013	2012
	Årsavgifter	1 937 244	1 937 244
	Hysesintäkter	54 192	52 764
	Överlåtelse- pantsättningsavgift	15 060	20 054
		<u>2 006 496</u>	<u>2 010 062</u>
Not 2	Övriga föreningsintäkter	2013	2012
	Försäkringsersättning	132 400	0
	Övriga intäkter	4 755	1 796
		<u>137 155</u>	<u>1 796</u>
Not 3	Driftskostnader	2013	2012
	Vatten	74 056	70 097
	Värme	470 133	488 182
	El	65 383	67 044
	Sophantering	36 982	27 396
	Snöröjning	1 875	19 113
	Kabel-TV	15 828	15 764
	Entrémattor	5 780	6 460
	Hiss enligt avtal	7 338	6 296
	Fastighetsförsäkring	54 393	51 403
	Fastighetsförvaltning och städning	146 603	143 075
		<u>878 371</u>	<u>894 830</u>

Not 4 Reparationer och underhåll	2013	2012
Fastighet	275 695	294 803
Lägenheter	124 637	10 992
Tvättstuga	17 524	8 482
Hiss	11 283	29 787
Gård	0	2 520
	<u>429 139</u>	<u>346 584</u>

Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2013	2012
Revisionsarvode	14 253	10 609
Konsultarvoden	6 250	85 278
Bankkostnader	5 084	5 782
Förvaltning utanför avtal	24 797	3 234
Administrativa kostnader	16 642	12 639
Pant- och överlåtelser	11 570	29 630
Trivselkostnader	5 050	268
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	49 611	54 640
Medlemsavgifter	5 008	4 971
Övriga föreningskostnader	0	2 004
	<u>138 265</u>	<u>209 055</u>

Not 6 Byggnad och mark	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	<u>50 185 305</u>	<u>50 185 305</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 185 305	50 185 305
Ingående avskrivningar	-2 150 938	-1 978 180
Årets avskrivningar	<u>-172 757</u>	<u>-172 758</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 323 695	-2 150 938
Utgående redovisat värde	47 861 610	48 034 367
Redovisat värde byggnader	31 004 060	31 170 444
Redovisat värde mark	15 633 409	15 633 409
Standardförbättringar	<u>1 224 141</u>	<u>1 230 514</u>
	47 861 610	48 034 367

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 200 år.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	73 000 000	63 000 000
varav byggnad	39 000 000	30 000 000

Not 7 Maskiner och inventarier	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	213 414	187 875
Årets anskaffning	59 388	25 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>272 802</u>	<u>213 414</u>
Ingående avskrivningar	-111 986	-100 038
Årets avskrivningar	-17 887	-11 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-129 873</u>	<u>-111 986</u>
Utgående redovisat värde	142 929	101 428

Avskrivningar för inventarier beräknas enligt plan till en nyttjandeperiod av 20 år och för tvättstugemaskiner till 10 år.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Ränteintäkter	4 657	1 383
Fastighetsförsäkring	18 525	17 343
Kabel-TV	3 956	3 955
Övriga förutbetalda kostnader	43 823	0
	<u>70 961</u>	<u>22 681</u>

Not 9 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	34 216 348	8 383 161	1 020 582	-771 374
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till reparationsfond			189 000	-189 000
Årets resultat				223 243
Belopp vid årets utgång	34 216 348	8 383 161	1 209 582	-737 131

Not 10 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31		
Nordea				
Räntesats				
Villkorsändring				
Nordea	4,65	2015-02-18	1 797 892	1 807 687
Nordea	2,7	rörligt (6 månader)	601 800	1 657 311
Nordea	2,75	2013-06-19	0	4 657 311
Nordea	2,90	2018-06-19	2 325 655	0
Nordea	3,10	2018-06-19	2 325 656	0
			<u>7 051 003</u>	<u>8 122 309</u>
Avgår kortfristig del			-29 800	-25 328
			<u>7 021 203</u>	<u>8 096 981</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Värme	58 286	82 968
EI	5 820	2 876
Revisionsarvode	14 000	13 000
Fastighetsförvaltning	23 557	21 405
Styrelsearvode	58 482	57 825
	<u>160 145</u>	<u>178 074</u>

Stockholm den / 2014

Niklas Nordquist

Daniel Edström

Fredrik Casservik

Fredrik Jansson

Pauline Gustbée Nilsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2014 - -

Leif Skarle
Auktoriserad revisor