

Bostadsrättsföreningen Flyttblocket 13
Org nr 769620-9969

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

WS

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen Flyttblocket 13 i Västerås bildades i januari 2010.

Ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Flyttblocket 13 vilken består av 3 bostadshus med totalt 9 lika stora lägenheter, två garagebyggnader med totalt 10 garageplatser varav 9 med tillhörande förråd. En garageplats med värme hyrs ut, övriga disponeras av respektive bostadsrättshavare.

Föreningens byggnader färdigställdes 1977.

Total lägenhetsyta 963 kvm (107 kvm/lgh).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Bergslagen.

Räkenskapsår

1 januari - 31 december

Verksamhetsåret 2012

Föreningen har avslutat sitt tredje verksamhetsår och har nu etablerat former och rutiner för en fungerande verksamhet. För att tydliggöra förutsättningarna för verksamheten för föreningens medlemmar och övriga boende har en informationsbroschyr tagits fram. Broschyren, som bygger på och klargör föreningens stadgar, innehåller föreningens regler och rutiner. Föreningens medlemmar förväntas känna till och följa dessa riktlinjer.

För att ytterligare tillgängliggöra information om föreningen och dess verksamhet har en hemsida för föreningen öppnats: www.flyttblocket13.nu <<http://www.flyttblocket13.nu>>

Två motioner från föreningsstämman hänsköts till styrelsen för vidare åtgärder. Den ena rörde det gamla fenomenet med fukt i kallförråden (se vidare under "Underhåll, reparationer och investeringar"). Den andra rörde enhetlighet vad gäller den yttre miljön, exempelvis i val av färger på markiser mm. Styrelsen konstaterade, främst mot bakgrund av fastighetens historia, att det är svårt att kräva att de boende under alla omständigheter ska välja enhetliga färger och former i den yttre miljön när de själva ansvarar för investeringen. Styrelsen ställde sig däremot positiv till att enhetlighet i olika avseenden beträffande den yttre miljön eftersträvas på sikt. Styrelsen

WS

rekommenderade att innan förändringar genomförs utvändigt bör frågan tas upp med närmaste grannar och styrelsen. Viss reglering finns redan i stadgarna. Gällande ytterdörrarna beslutade styrelsen att de ska vara enhetliga beträffande såväl modell som färg. Detta framgår nu av föreningens broschyr.

Styrelsen diskuterade under året brandsäkerhet. Riktlinjer och rekommendationer infördes i föreningens broschyr. Informationsblad om brandskydd från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) delades ut till medlemmarna.

Ekonomisk förvaltning

Firma tecknas enligt stadgarna av två styrelseledamöter gemensamt.

Kassören ansvarar för den löpande bokföringen samt betalning av räkningar. Betalningsrutiner: löpande räkningar och andra mindre utgifter betalas av kassören efter att annan styrelseledamot har attesterat kostnaden. Samtliga i styrelsen har attesträtt upp till 10 000 kr, därutöver krävs två firmatecknare. Egna eller anhörigas utlägg får aldrig attesteras på egen hand. Kassören och ordföranden har via SEB:s internetbank tillgång till föreningens konton.

En extern revisor har anlåtats för revision av räkenskaper och förvaltning: Exit Us revision & konsult AB, revisor Ulrica Sjödén.

Viss hjälp för att stödja kassören i bokföringen har köpts in under verksamhetsåret.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter: Dick Clomé (ordförande), Jennika Svensson Landin (sekreterare), Helena Lilja (kassör), Jan Öhman (vice ordförande) och Lars-Göran Palm (styrelseledamot).

Styrelsesuppleanter: Ewa Palm och Malcolm Johansson.

Revisor: Ulrica Sjödén, (Exit Us revision & konsult AB).

Underhåll, reparationer och investeringar

Styrelsen beslutade att föreningens underhållsplan ska utgå från identifierade behov i den ekonomiska planen och tekniska besiktningen som upprättades våren 2010 samt i enlighet med de uppdateringar som genomförts efter besiktning 2011 och 2012.

Beslut fattades om att vindarna ska tilläggsisoleras för att sänka värmekostnaderna vilka har ökat väsentligt de senaste åren på grund av höjda avgifter. Beslut fattades också om att muren ska förstärkas i hörnet på tomten vid 13 A.

Sedan årsskiftet har följande upprustning, underhåll och reparationer genomförts:

Samtliga kallförråd har försetts med ventiler och setts över avseende genomströmning av luft mellan garage och förråd.

Trappan mot parkeringen vid Götgatan har renoverats.

Samtliga gavelfönster samt balkongräcken på 13 E, 13 F och 15 A har bytts.

Garagetaket vid Lekgatan har tätats i delarna runt värmcentralen.

Mindre målnings- och reparationsarbeten har genomförts.

WS

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr	469 320	461 035	154 871
Resultat	kr	4 536	72 593	-79 645
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	93 300	23 300	
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	482	475	475
Lån per kvm bostadsyta	kr	1 963	1 963	5 254
Insats per kvm bostadsytal	kr	12 000	12 000	12 000
Taxeringsvärde	tkr	8 640	8 640	8 640

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		-100 352
Årets vinst		4 536
	kronor	<u>-95 816</u>

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas så att

Avsättning yttre underhåll		70 000
i ny räkning överförs		-165 816
	kronor	<u>-95 816</u>

WS

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	469 320	461 032
Övriga intäkter		-	3
Summa nettoomsättning		<u>469 320</u>	<u>461 035</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-89 907	-
Driftskostnader		-220 945	-220 751
Fastighetskatt		-12 285	-11 718
Övriga kostnader		-30 124	-32 143
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-353 261</u>	<u>-264 612</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-54 625	-53 459
Resultat före finansiella poster		61 434	142 964
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter	4	3 394	13 920
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	5	-60 292	-84 291
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-56 898</u>	<u>-70 371</u>
Resultat efter finansiella poster		4 536	72 593
Årets vinst		<u>4 536</u>	<u>72 593</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		4 536	72 593
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-	-
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-70 000	-70 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-65 464</u>	<u>2 593</u>

WS

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	13 941 626	13 996 251
Summa anläggningstillgångar		<u>13 941 626</u>	<u>13 996 251</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 539	10 321
<u>Kassa och bank</u>		389 152	327 168
Summa omsättningstillgångar		<u>400 691</u>	<u>337 489</u>
Summa tillgångar		<u>14 342 317</u>	<u>14 333 740</u>

W

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		11 556 000	11 556 000
Fond för yttre underhåll		93 300	23 300
Upplåtelseavgifter		785 970	785 970
		<u>12 435 270</u>	<u>12 365 270</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-100 352	-102 945
Årets vinst		4 536	72 593
Summa eget kapital		<u>12 339 454</u>	<u>12 334 918</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 890 000	1 890 000
Summa långfristiga skulder		<u>1 890 000</u>	<u>1 890 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		24 003	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 860	108 822
Summa kortfristiga skulder		<u>112 863</u>	<u>108 822</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 342 317</u>	<u>14 333 740</u>
Ställda säkerheter	8	5 060 000	5 060 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

WS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redvisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

2
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av systematiskt enligt 75-årig annuitetsplan.

Förbättringsutgifter på annans fastighet skrivs av med 5% per år.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm bostadsyta: Summa årsavgift delat med total lägenhetsyta.

Lån per kvm bostadsyta: Summa lån delat med total lägenhetsyta.

Insats per kvm bostadsyta: Summa medlemsinsatser delat med total lägenhetsyta.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder och garage	469 320	461 032
Summa	<u>469 320</u>	<u>461 032</u>

W

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 065 208	13 948 669
Inköp/Aktiveringar	-	116 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 065 208	14 065 208
Ingående ackumulerade avskrivningar	-68 957	-15 498
Årets avskrivningar	-54 625	-53 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 582	-68 957
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>13 941 626</u>	<u>13 996 251</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark	2 640 000	2 640 000

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkter	3 394	13 920
Summa	<u>3 394</u>	<u>13 920</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader	60 292	84 291
Summa	<u>60 292</u>	<u>84 291</u>

WS

Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	11 556 000	785 970	23 300	-102 945	72 593
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			70 000	-70 000	-
Balansering av föregående års resultat				72 593	-72 593
Årets resultat					4 536
Eget kapital 2012-12-31	11 556 000	785 970	93 300	-100 352	4 536

Not 7 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 890 000	1 890 000
Summa	<u>1 890 000</u>	<u>1 890 000</u>

WS

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 060 000	5 060 000
	<u>5 060 000</u>	<u>5 060 000</u>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman /3 -05-30 för fastställelse.

Västerås 2013- 05-19



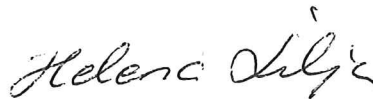
Dick Clomén



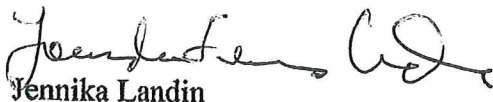
Jan Öhman



Lars-Göran Palm

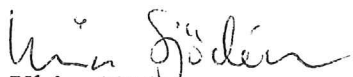


Helena Lilja



Jennika Landin

Min revisionsberättelse har lämnats 2013- 05-20 .



Ulrica Sjödén

Godkänd revisor

E x i t U S

ExitUS Revision & Konsult AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flyttblocket 13, org.nr 769620-9969

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flyttblocket 13 för år 2012.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

WS

E X I T U S

ExitUS Revision & Konsult AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Flyttblocket 13 för år 2012.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 20 maj 2013



Ulrica Sjödén

Godkänd revisor