

**Bostadsrättsföreningen Flyttblocket 13**  
**Org nr 769620-9969**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013**

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 2013

Föreningen har avslutat sitt fjärde verksamhetsår och verksamheten löper på planenligt. Eftersom föreningen är liten och vi har en ambition att hålla nere kostnaderna tar de boende ett fortsatt stort ansvar. Styrelsen leder arbetet och delar av underhåll och reparationer genomförs av de boende. Föreningens informationsbroschyr beskriver förutsättningarna för verksamheten samt gemensamma regler, riktlinjer och rutiner för boendet. Föreningens medlemmar förväntas känna till och följa dessa.

Information om föreningen och dess verksamhet finns också på föreningens hemsida: [www.flyttblocket13.nu](http://www.flyttblocket13.nu)

**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 konsult har anlåtits för att stödja kassören i bokföringen, denne har även upprättat bokslut och årsredovisning. Revisionen har utförts av Adsum Revisorer & Företagskonsulter AB, auktoriserad revisor Ulrica Sjödén.

### Styrelsens sammansättning

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

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

**Underhåll, reparationer och investeringar** Med utgångspunkt i föreningens ursprungliga ekonomiska plan har styrelsen upprättat en detaljerad plan för underhåll och förbättringar/investeringar i fastigheten. Planen revideras kontinuerligt efter behov.

*Sedan årsskiftet har följande underhåll, reparationer och investeringar genomförts:*

ü Vindarna har tilläggsisolerats med lösull. Investeringen ska leda till minskad energiförbrukning samt

WS

bättre inomhusklimat.

- ü Muren i hörnet på tomten 13 A har förstärkts.
- ü Nya garageportar har installerats. Automatiska öppnare som har installerats i ett par av garagen har beskostats av de boende själva.
- ü Mindre målnings- och reparationsarbeten har genomförts.

#### ***Ekonomisk översikt***

*För att täcka allmänna kostnadsökningar och framtida behov av underhåll har beslut om avgifts- och hyreshöjning fattats. Ny månadsavgift fr.o.m. januari 2014 är 4500 kr. Den nya hyran för garaget är 430 kr/mån.*

#### **Flerårsjämförelse**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr 470 977	469 320	461 035	154 871
Resultat	kr 61 806	4 536	72 593	-79 645
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr 163 300	93 300	23 300	
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr 482	482	475	475
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr 1 963	1 963	1 963	5 254
Insats per m <sup>2</sup> bostadsyta	kr 12 000	12 000	12 000	12 000
Taxeringsvärde	tkr 8 600	8 640	8 640	8 640

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

WS

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	61 806
Dispositionsfond	<u>-165 817</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-104 011</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Avsättning till yttre underhåll	70 000
balanseras i dispositionsfond	<u>-174 011</u>
	<u>-104 011</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

WS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter	2	469 320	469 320
Övriga intäkter		1 657	-
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>470 977</u>	<u>469 320</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Löpande reparationer och underhåll		-18 708	-89 907
Driftskostnader		-238 522	-220 945
Fastighetsskatt		-10 890	-12 285
Övriga kostnader		-22 553	-30 124
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-290 673</u>	<u>-353 261</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-59 754	-54 625
<b>Resultat före finansiella poster</b>		120 550	61 434
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter	4	1 654	3 394
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	5	-60 398	-60 292
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-58 744</u>	<u>-56 898</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		61 806	4 536
<b>Årets vinst</b>		<u>61 806</u>	<u>4 536</u>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		61 806	4 536
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-70 000	-70 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<u>-8 194</u>	<u>-65 464</u>

WS

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	14 051 997	13 941 626
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>14 051 997</u>	<u>13 941 626</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 325	11 539
<u>Kassa och bank</u>		351 396	389 152
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>364 721</u>	<u>400 691</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>14 416 718</u>	<u>14 342 317</u>

W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
Insatskapital		11 556 000	11 556 000
Fond för yttre underhåll		163 300	93 300
Upplåtelseavgifter		785 970	785 970
Dispositionsfond		-165 817	-100 352
Årets resultat		61 806	4 536
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 401 259</u>	<u>12 339 454</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	1 890 000	1 890 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 890 000</u>	<u>1 890 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		13 845	24 003
Övriga kortfristiga skulder		403	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 211	88 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>125 459</u>	<u>112 863</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>14 416 718</u>	<u>14 342 317</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		5 060 000	5 060 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

WS

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### 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 redovisningssed. 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. 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.  
Förbättringsutgift 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>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder och garage	469 320	469 320
Summa	<u>469 320</u>	<u>469 320</u>

WS



**Not 3 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 065 208	14 065 208
Inköp/Aktiveringar	170 125	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 235 333	14 065 208
Ingående ackumulerade avskrivningar	-123 582	-68 957
Årets avskrivningar	-59 754	-54 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 336	-123 582
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 051 997</u>	<u>13 941 626</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark	2 400 000	2 640 000

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkter	1 654	3 394
Summa	<u>1 654</u>	<u>3 394</u>

WS

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader	60 398	60 292
Summa	<u>60 398</u>	<u>60 292</u>

**Not 6 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Dispositions- fond</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	11 556 000	785 970	93 300	-100 353	4 536
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			70 000	-70 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-		
Balansering av föregående års resultat				4 536	-4 536
Årets resultat					<u>61 806</u>
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	11 556 000	785 970	163 300	-165 817	61 806

WS

**Not 7      Övriga skulder, lång- och kortfristiga**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förfallopunkt, 1-5 år från balansdagen	<u>1 890 000</u>	<u>1 890 000</u>
Summa	<u>1 890 000</u>	<u>1 890 000</u>

Västerås 2014- 05-22



Dick Clomén



Lars-Göran Palm



Helena Lilja



Jennika Svensson Landin



Malcolm Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014- 05-22 .



Ulrica Sjödén  
Auktoriserad revisor

## 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 räkenskapsåret 2013.

#### *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 revisionssed 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 2013-12-31 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

## 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 räkenskapsåret 2013.

### *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 revisionsssed 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 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 22 maj 2014



Ulrica Sjöden

Auktoriserad revisor