

Bostadsrättsföreningen Flyttblocket 13
Org nr 769620-9969

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

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.

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 2014

Föreningen bildades 2010 och har nu varit verksam i fem år. Föreningen har en väl fungerande verksamhet och god ekonomi. Ambitionen är att hålla nere kostnaderna och därför tar de boende ansvar för vissa delar av det löpande underhållet. 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>>

W

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 granskning av räkenskaperna: revisor Ulrica Sjödén (adsum).

Viss hjälp för att stödja kassören i bokföring och redovisning har köpts in under verksamhetsåret.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter: Dick Clomé (ordförande), Gun Morin Falk (sekreterare), Helena Lilja (kassör), Malcolm Johansson (vice ordförande) och Kjell Landin (styrelseledamot).

Styrelsesuppleanter: Jennika Svensson Landin och Jan Öhman.

Revisor: Ulrica Sjödén, (adsum).

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:

- ✓ Fönster har målats om och renoverats efter behov
- ✓ Samtliga avloppsrör har spolats och rengjorts (av Ragnsells)
- ✓ Hängrännor har bytts ut på garagen
- ✓ Mindre målnings- och reparationsarbeten har genomförts
- ✓ Radonhalten har kontrollmätts i varje byggnad (utan anm.)

Ekonomisk översikt

Avgiften till föreningen och hyran för garaget lämnas oförändrade. Styrelsen har beslutat att prioritera att successivt bygga upp underhållsfonden för att täcka framtida underhållsbehov (t.ex. ommålning av fasad) utan att behöva ta ytterligare lån.

W)

Flerårsjämförelse

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr 491 160 | 470 977 | 469 320 | 461 035 | 154 871 |
| Resultat efter finansiella poster | kr -38 902 | 61 806 | 4 536 | 72 593 | -79 645 |
| Balansomslutning | tkr 14 344 | 14 417 | 14 342 | 14 334 | 16 106 |
| Fond för yttre fastighetsunderhåll | kr 233 300 | 163 300 | 93 300 | 23 300 | |
| Årsavgift per m ² bostadsyta | kr 504 | 482 | 482 | 475 | 475 |
| Lån per m ² bostadsyta | kr 1 963 | 1 963 | 1 963 | 1 963 | 5 254 |
| Insats per m ² bostadsyta | kr 12 000 | 12 000 | 12 000 | 12 000 | 12 000 |
| Taxeringsvärde | tkr 8 600 | 8 600 | 8 640 | 8 640 | 8 640 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

| | |
|--|-----------------|
| Årets resultat | -38 902 |
| Dispositionsfond | -174 011 |
| | <hr/> |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande | <u>-212 913</u> |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Avsättning till yttre underhåll | 70 000 |
| att av yttre fond ianspråkta | -79 008 |
| balanseras i ny dispositionsfond | -203 905 |
| | <hr/> |
| | <u>-212 913</u> |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

W)

| Resultaträkning | Not | 2014 | 2013 |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter | 2 | 491 160 | 469 320 |
| Övriga intäkter | | - | 1 657 |
| Summa nettoomsättning | | <u>491 160</u> | <u>470 977</u> |
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | |
| Driftskostnader | | -234 365 | -238 522 |
| Löpande reparationer och underhåll | | -93 428 | -18 708 |
| Fastighetsavgift | | -10 953 | -10 890 |
| Övriga kostnader | | -23 382 | -22 553 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | | <u>-362 128</u> | <u>-290 673</u> |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar | 3, 4 | -109 499 | -59 754 |
| Resultat före finansiella poster | | 19 533 | 120 550 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Ränteintäkter | 5 | 2 000 | 1 654 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -60 435 | -60 398 |
| Summa resultat från finansiella investeringar | | <u>-58 435</u> | <u>-58 744</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-38 902</u> | <u>61 806</u> |
| Årets resultat | | <u>-38 902</u> | <u>61 806</u> |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan) | | -38 902 | 61 806 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 79 008 | - |
| Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -70 000 | -70 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | <u>-29 894</u> | <u>-8 194</u> |

WS

| Balansräkning | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 13 788 481 | 13 888 747 |
| Fastighetsförbättringar | 4 | 154 017 | 163 250 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 13 942 498 | 14 051 997 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 942 498 | 14 051 997 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 15 492 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 15 255 | 13 325 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 30 747 | 13 325 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kassa och bank</u> | | 370 663 | 351 396 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa omsättningstillgångar | | 401 410 | 364 721 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa tillgångar | | 14 343 908 | 14 416 718 |

WS

| Balansräkning | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatskapital | | 11 556 000 | 11 556 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 233 300 | 163 300 |
| Upplåtelseavgifter | | 785 970 | 785 970 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>12 575 270</u> | <u>12 505 270</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Dispositionsfond | | -174 012 | -165 817 |
| Årets resultat | | -38 902 | 61 806 |
| Summa Fritt eget kapital | | <u>-212 914</u> | <u>-104 011</u> |
| Summa eget kapital | | <u>12 362 356</u> | <u>12 401 259</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 1 890 000 | 1 890 000 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>1 890 000</u> | <u>1 890 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skatteskulder | | - | 13 845 |
| Övriga kortfristiga skulder | | - | 403 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 91 552 | 111 211 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>91 552</u> | <u>125 459</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>14 343 908</u> | <u>14 416 718</u> |
| Ställda säkerheter | 9 | 5 060 000 | 5 060 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

W)

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m m

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av systematiskt enligt 100-årig rak plan.
Fastighetsförbättringar skrivs av på 20 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>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder och garage | 491 160 | 469 320 |
| Summa | <u>491 160</u> | <u>469 320</u> |

WS

Not 3 Byggnader och mark

| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 050 669 | 13 948 669 |
| Inköp/Aktiveringar | - | 102 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 050 669 | 14 050 669 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -161 922 | -111 928 |
| Årets avskrivningar | -100 266 | -49 994 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -262 188 | -161 922 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>13 788 481</u> | <u>13 888 747</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 6 200 000 | 6 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 2 400 000 | 2 400 000 |

Not 4 Fastighetsförbättringar

| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 184 664 | 116 539 |
| Inköp/Aktiveringar | - | 68 125 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 184 664 | 184 664 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -21 414 | -11 654 |
| Årets avskrivningar | -9 233 | -9 760 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -30 647 | -21 414 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>154 017</u> | <u>163 250</u> |

WS

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter | 2 000 | 1 654 |
| Summa | <u>2 000</u> | <u>1 654</u> |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|----------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader | 60 435 | 60 398 |
| Summa | <u>60 435</u> | <u>60 398</u> |

WD

Not 7 Eget kapital

| | <u>Insats- kapital</u> | <u>Upplåtelse- avgifter</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Dispositions- fond</u> | <u>Årets resultat</u> |
|---|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Eget kapital 2013-12-31 | 11 556 000 | 785 970 | 163 300 | -165 817 | 61 806 |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna | | | 70 000 | -70 000 | - |
| Återföring av yttre fond | - | - | | | - |
| Balansering av föregående års resultat | - | - | - | 61 806 | -61 806 |
| Årets resultat | - | - | - | - | <u>-38 902</u> |
| Eget kapital 2014-12-31 | 11 556 000 | 785 970 | 233 300 | -174 011 | <u>-38 902</u> |

Not 8 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

| | <u>2014-12-31</u> | <u>2013-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfallopunkt, 1-5 år från balansdagen | 1 890 000 | 1 890 000 |
| Summa | <u>1 890 000</u> | <u>1 890 000</u> |


WS

Not 9 Ställda säkerheter

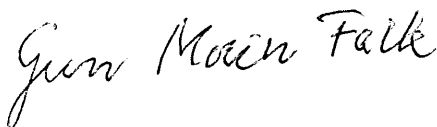
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 5 060 000 | 5 060 000 |
| | <u>5 060 000</u> | <u>5 060 000</u> |

Västerås 2015- 05-29

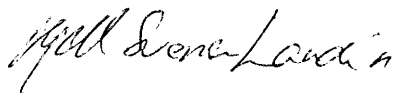
Dick Clomén



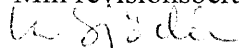
Gun Morin Falk



Kjell Landin

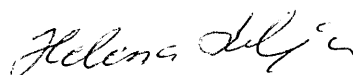


Min revisionsberättelse har lämnats 2015- 05-29 .



Ulrica Sjödén

Auktoriserad revisor



Helena Lilja



Malcolm Johansson

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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 revisionssed 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.

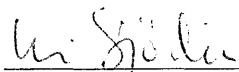
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 29 maj 2014



Ulrica Sjödén
Auktoriserad revisor