

Bostadsrättsföreningen  
**Staffan**  
Årsredovisning 2013



**Brf Staffan**  
**Org nr 785000-3315**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Kassalikviditet	%	680	728	765	697	547
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	485	485	485	485	485
Driftskostnader per kvm	kr	317	304	285	263	247
Fastighetslån per kvm	kr	360	672	691	709	727
Genomsnittlig skuldränta	%	3,54	3,60	3,60	3,60	3,60

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av LTM t.o.m. november, därefter är det Samhall som utfört lokalvården.

## Fastighetens tekniska skick

Tidigare underhållsåtgärder: Fönsterbyten (1989), renovering fasader och balkonger (1994), byte lägenhetsdörrar och låssystem (2002), renovering trapphus (2002), byte armaturer i trapphus, källare samt på utomhusstolpar (2003), ombyggnad ventilation (2005), nybyggnad två garagelängor (2009), ombyggnad till gemensam el (2011), nytt passersystem (2013).

## Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

Under året har underhåll för totalt 78 000 kr utförts. De största posterna är installationen av belysning under skärmtaken samt framtagande av en underhållsplan. Därutöver har ett nytt passersystem installerats. Hela utgiften, 164 394 kr, har aktiverats och därmed ökat fastighetens bokförda värde. Investeringen kommer att skrivas av under 20 år.

Under året har föreningen minskat låneskulden genom att dels lösa bort ett lån på ca 355 000 kr och dels göra en extraamortering på det andra lånet med 700 000 kr.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	2	<b>1 949 796</b>	<b>1 888 336</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-164 767	-290 803
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-48 193	-56 598
Driftkostnader	4	-1 122 402	-1 076 664
Avskrivningar		-235 863	-274 111
<b>Rörelseresultat</b>		<b>378 571</b>	<b>190 160</b>
Ränteintäkter		26 456	39 283
Räntekostnader		-64 739	-87 270
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>340 288</b>	<b>142 173</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>340 288</b>	<b>142 173</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-300 000	-300 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		0	158 000
<b>Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond</b>		<b>40 288</b>	<b>173</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med bokslutet 2013 av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Förbättringar	20-40 år
Anläggningar	10 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 646 568 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (3540 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	49 596	89 462
Uppvärmningskostnad	362 436	355 892
Rengöring ventilation, brandskydd	20 445	0
Vatten- och avloppsavgifter	100 582	83 901
Elavgifter	245 905	242 350
Renhållning	58 798	49 303
Snöröjning	61 344	65 577
Förbrukningsinventarier/materiel	21 587	9 019
Fastighetsförsäkringar	30 896	29 998
Kabel-tv	51 496	47 952
Förvaltnings- och externa kostnader	87 583	77 760
Styrelsekostnader	25 000	25 000
Sociala avgifter	6 734	450
<b>Summa</b>	<b>1 122 402</b>	<b>1 076 664</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 254 174	7 254 174
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	135 000	28 125
Årets anskaffningar	164 394	106 875
Utgående anskaffningsvärde	7 553 568	7 389 174
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 150 925	-2 877 499
Årets avskrivning	-235 178	-273 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 386 103	-3 150 925
Mark	518 300	518 300
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>4 685 765</b>	<b>4 756 549</b>
Taxeringsvärde byggnader	11 072 000	10 641 000
Taxeringsvärde mark	3 303 000	2 847 000
	14 375 000	13 488 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 651 000	13 047 000
Lokaler	724 000	441 000

**Not 10 Fastighetslån**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	3,60%	38 800	1 273 850	2018-05-22
Summa fastighetslån		38 800	1 273 850	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-38 800	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>1 235 050</b>	

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Personalskatt	7 500	0
Sociala avgifter	6 284	0
<b>Summa</b>	<b>13 784</b>	<b>0</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	0	2 132
Övriga upplupna kostnader	85 407	97 101
Förutbetalda hyror och avgifter	135 256	104 109
<b>Summa</b>	<b>220 663</b>	<b>203 342</b>

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staffan, org. nr 785000-3315

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staffan för år 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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staffan för år 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*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 2 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Nordenö

Auktoriserad revisor



# CASTOR

---

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Mer än 50-årig erfarenhet av bildande, projektering, byggande och inte minst förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Våra uppdrag omfattar ca 10.000 olika enheter, motsvarande ca 700.000 kvm, från Luleå i norr till Norrköping i söder.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.