

ÅRSREDOVISNING

för

BRF KLINTEN I SUNDBYBERG

Org. nr. 715200-0795

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades (bildades) 1964, samma år som husen började byggas. Inflyttning skedde från 1966 då även den ekonomiska planen registrerades. Nuvarande stadgar registrerades 2010-05-25 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Klippan 22, Sundbybergs kommun.

Föreningens fastighet är belägen med adressen Humblegatan 15-17 i Sundbyberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 24 april 2013 i Albyskolans matsal.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 71 st. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 24 april 2013

Ordinarie:

Conny Janson	Ordförande
Linus Eriksson	Kassör
Urban Moberg	Sekreterare
Anna-Karin Winge	Ledamot
Inge Bernström	Ledamot

Suppleanter:

Alfred Hernandez
Mats-Åke Åhman

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 24 april 2013

Ordinarie:

Lars-Olov Olsson	Ordförande	Nyvald på två år
Linus Eriksson	Ledamot	Ett år kvar
Urban Moberg	Ledamot	Omvald på två år
Anna-Karin Winge	Ledamot	Ett år kvar
Inge Bernström	Ledamot	Omvald på två år

Suppleanter:

Mats-Åke Åhman	Ett år kvar
Sara Andersson	Nyvald på två år

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Mariana Mäkinen
Martin Daniels

Suppleant:

Marja Mäki-Kala

Valberedning

Conny Janson
Esko Mallenius

Fastigheten

Fastigheten består av tre huskroppar. Humblegatan 15 (B-huset) Humblegatan 17 (A-huset) och Albygatan 123 (lokaler och garage, C-huset).

Fastighetsbeteckning: Klippan 22, Sundbybergs kommun.

Tomten är friköpt sedan 2006.

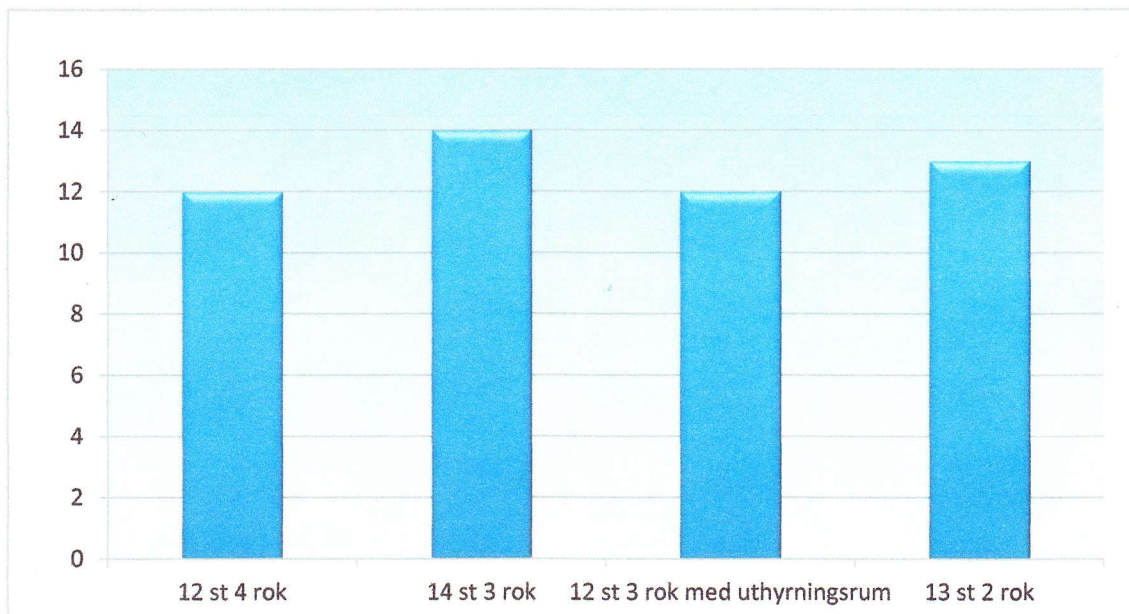
Nybyggnadsår och värdeår är 1966.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	71 654 000	58 659 000
Varav byggnader:	40 200 000	36 235 000
Varav mark:	31 454 000	22 424 000

Föreningen är försäkrad i Moderna Försäkringar, där ansvarsförsäkring för styrelse och revisorer ingår.

Föreningen upplåter 51 lägenheter och en lokal med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning



Till varje lägenhet hör ett källarförråd samt en bilplats i varmgarage.

I föreningens A-hus finns tvättstuga med två maskiner, en torktumlare och två torkrum.

Cykelförråd samt barnvagnsförråd finns i vardera huset. Grovsoprum med tidningsinsamling finns vid garaget.

Förvaltning

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärme. Norrenergi ansvarar för fjärrvärmen.

Trädgårdsskötsel har utförts av Bergfast AB under sommarhalvåret. (Medlemmarna har skött bevattningen.)
Snöröjning har skötts av medlemmar på frivillig basis.
Hissgruppen AB ansvarar för hisservice.

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Styrelsen tillsammans med konsultföretaget ÅF, valde Gärdets Bygg AB som huvudentreprenör för stamreoveringen. Under året stamreoverades lägenheterna i A-huset. Alla bad och duschrum har reoverats med bl.a kakel och klinkers.
El har moderniserats till dagens standard och regler i alla lägenheter till jordat standard i alla rum. Dessutom installerades nya el-centraler i lägenheterna med jordfelsbrytare.
Armaturer i trapphus, källarförråd och gemensamma utrymmen i A huset har bytts till nya energisnålare fabrikat
Tvättstugan i A-huset har rustats upp och moderniserats med kakel, klinkers samt nya torkaggregat i torkrummen.
Garagestädning har utförts av externt företag.
Ny snöslunga har köpts in
Några träd vid fastigheten Humblegatan 17 mot Humblegatan och mot Alby skolan har tagits ner.
Spaljeer/växtstöd har köpts in till blomrabatterna vid grillplatsen.
Vi har haft vårstädning av gården, där vi också grillat korv och umgåtts.
Höst städningen ställdes in då stamreoveringen startade under augusti i A-huset och många medlemmar inte längre bodde hemma och kunde delta

Anställda

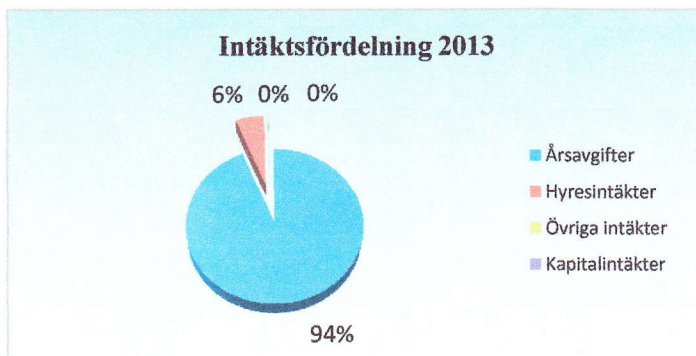
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Information

Information till föreningens medlemmar har kontinuerligt gått ut med KlintenNytt, som distribueras via e-post alternativt delas ut till de medlemmar som så önskar.

Ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	3 876
Hysesintäkter	238
Övriga intäkter	10
Kapitalintäkter	4
Summa	4 128

Kostnader

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	208
Reparation/underhåll	274
Taxebundna kostnader	918
Övriga driftkostnader	144
Fastighetsskatt	131
Övr.förv/rörelsekostn.	398
Arvoden och löner till styrelse	89
Avskrivning	311
Kapitalkostnader	593
Summa	3 066



Flerårsjämförelse/nyckeltal

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 124	3 624	3 666	3 655
Resultat efter fin. poster, tkr	1 062	719	882	780
Balansomslutning, tkr	33 052	24 094	24 170	24 388
Soliditet, %	25%	30%	27%	23%
Kassalikviditet, %	746%	175%	206%	168%
Snittränta, %	2,97%	3,90%	4,04%	3,07%

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 749 080
årets vinst	1 062 117
	<u>2 811 196</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	1 000 000
i ny räkning överföres	1 811 196
	<u>2 811 196</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 114 133	3 614 214
Övriga rörelseintäkter	2	10 090	9 630
		4 124 223	3 623 844
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-207 704	-224 697
Reparationer	4	-273 663	-358 427
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-918 132	-1 014 124
Övriga driftkostnader	6	-143 791	-136 572
Fastighetsskatt		-130 920	-118 205
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-398 154	-35 781
Arvoden och löner till styrelsen	8	-88 982	-88 982
		-2 161 345	-1 976 789
Rörelseresultat före avskrivningar		1 962 878	1 647 055
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-311 019	-311 019
Rörelseresultat		1 651 859	1 336 036
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		3 623	7 311
Räntekostnader		-593 365	-624 239
Resultat efter finansiella poster		1 062 117	719 108
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till föreningens reparationsfond		0	-700 000
Resultat före skatt		1 062 117	19 108
Årets resultat		1 062 117	19 108

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

27 812 304

22 680 178

27 812 304

22 680 178

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier SBC

3 750

3 750

3 750

3 750

Summa anläggningstillgångar

27 816 054

22 683 928

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

17 250

6 000

Skattefordringar

8 103

23 983

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 541

41 750

68 894

71 733

Kassa och bank

5 167 170

1 338 534

Summa omsättningstillgångar

5 236 064

1 410 267

SUMMA TILLGÅNGAR

33 052 118

24 094 195

BALANSRÄKNINGAR Not 2013-12-31 2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		944 418	944 418
Dispositionsfond		300 000	300 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		4 307 067	4 307 067
		5 551 485	5 551 485
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 749 080	1 729 972
Årets resultat		1 062 117	19 108
		2 811 197	1 749 080
Summa eget kapital		8 362 682	7 300 565
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 987 677	15 987 677
Summa långfristiga skulder		23 987 677	15 987 677
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		9 225	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		297 302	513 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 233	292 825
Summa kortfristiga skulder		701 760	805 953
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		33 052 118	24 094 195

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		31 975 354	21 975 354
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 062 117	719 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		311 019	311 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 373 136	1 030 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 839	4 016
Förändring av kortfristiga skulder		-104 193	105 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 271 781	1 139 230
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 443 145	-262 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 443 145	-262 500
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		0	-900 000
Ny upptagning av lån		8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 000 000	-900 000
Årets kassaflöde		3 828 636	-23 270
Likvida medel vid årets början		1 338 534	1 361 804
Likvida medel vid årets slut		5 167 170	1 338 534

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Beträffande avskrivning på byggnader frångås Bokföringsnämndens allmänna råd och ingen avskrivning görs. Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	3 200 665	2 782 117
	Årsavgifter lokaler	675 528	587 424
	Hysesintäkter lokaler	72 708	78 594
	Hysesintäkter mobilmast	105 382	105 029
	Hysesintäkter förråd	20 850	20 850
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	39 000	40 200
		4 114 133	3 614 214
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	6 960	6 380
	Tvättstugeavgifter	3 130	3 250
		10 090	9 630
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	92 416	92 100
	Städ	57 288	72 798
	Marskskötsel	57 999	59 800
		207 703	224 698
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	273 663	358 427
		273 663	358 427
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	111 254	116 270
	Fjärrvärme	617 141	698 737
	Vatten	119 930	134 714
	Sophämtning	69 807	64 403
		918 132	1 014 124
Not 6	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	77 356	72 060
	Kabel-TV/Bredband	66 435	64 512
		143 791	136 572
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Telekommunikation	4 038	4 007
	Konsultarvoden	163 163	0
	Bankavgifter	204 179	1 157
	Övriga omkostnader	26 774	30 617
		398 154	35 781
Not 8	Arvoden och löner till styrelsen		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Arvoden till styrelsen	65 000	65 000

Brf Klinten i Sundbyberg
715200-0795

Revisionsarvode för intern revisor	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	19 982	19 982
	88 982	88 982
Not 9 Byggnader och mark	2013	2012
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde:	5 433 490	5 433 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 433 490	5 433 490
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 651 093	-2 651 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 651 093	-2 651 093
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	262 500	0
Årets anskaffningsvärde	5 443 145	262 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 705 645	262 500
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	6 220 376	6 220 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 220 376	6 220 376
Ack. avskrivningar markanläggningar		
Ingående avskrivningar	-1 866 114	-1 555 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 866 114	-1 555 095
Mark		
Ingående markvärde	14 970 000	14 970 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 970 000	14 970 000
Utgående planenligt restvärde	27 812 304	22 680 178
Taxeringsvärden byggnader	40 200 000	36 235 000
Taxeringsvärden mark	31 454 000	22 424 000
	71 654 000	58 659 000

Brf Klinten i Sundbyberg
715200-0795

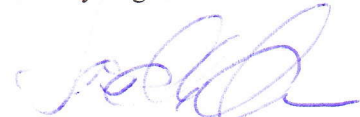
Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	944 418	0	944 418
Dispositionsfond	-300 000	0	-300 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	4 307 067	0 *	4 307 067
	4 951 485		4 951 485
Balanserat resultat	1 729 270	19 810	1 749 080
Resultat föregående år	19 810	-19 810	0
Årets resultat	0	1 062 117	1 062 117
	1 749 080		2 811 197

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank	4,32%	2016-09-26	8 487 677	8 487 677
Swedbank			4 000 000	4 500 000
Swedbank			4 000 000	3 900 000
Swedbank			4 000 000	0
Swedbank			3 500 000	0
			23 987 677	16 887 677

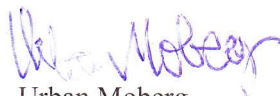
Sundbyberg den / 2013



Lars-Olov Olsson
Ordförande



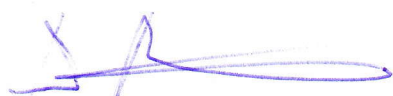
Linus Eriksson
Ledamot



Urban Moberg
Ledamot




Anna-Karin Winge
Ledamot



Inge Bernström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013



Martin Daniels



Mariana Mäkinen

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klinten i Sundbyberg.
Organisationsnummer: 715200-0795

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Klinten för räkenskapsåret 20130101-20131231.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen och att utvärdera den samlade informationen i redovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

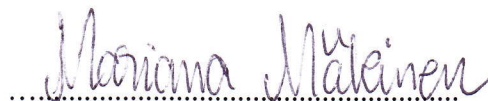
Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer balansräkningen för föreningen
- godkänner att årets resultat, överskott på SEK 1 062 116 överföres enligt gällande regler
- samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för år 2013

Sundbyberg den 8 april 2014



Martin Daniels



Mariana Mäkinen