

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf BoKlok Mjälle

Org.nr. 769609-8842

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

## **F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### **Föreningens verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade 2003-12-30 fastigheten Frösö 3:8 i Östersunds kommun.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter fördelade på 6 lägenheter i varje hus, 36 bilplatser och sophus. Den totala ytan är ca 2 186 kv.

### **Lägenhetsfördelning:**

6 st 2 rum och kök 48,3 kvm  
6 st 2 rum och kök 48,6 kvm  
6 st 2-3 rum och kök 59,5 kvm  
6 st 2-3 rum och kök 59,8 kvm  
6 st 3-4 rum och kök 73,9 kvm  
6 st 3-4 rum och kök 74,2 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Jämtland.

### **Föreningens tekniska status**

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 30 kr/kvm lägenhetsyta.

Styrelsen beräknar att kommande underhållsåtgärder i sin helhet skall täckas av fonderade medel. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

### **Fastighetens långsiktiga värde**

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuella framtida nedtrappningar eller bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen registrerades 2003-08-19.

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar fördelade på 36 lägenheter.

### **Ägarförhållanden**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett.

### **Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Styrelsen**

Nuvarande styrelse:

Peter Rosengren, ledamot, ordförande

Anna Brandt, ledamot

Joakim Kihlberg, ledamot

Roger Bergvall, suppleant

Peter Grevsten, suppleant

Ann Johansson, suppleant

\* Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

\* Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden inklusive föreningsstämman.

\* Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 39 500 kr.

\* För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Jämtland.

### *Revisorer*

Niklas Malmgren, ordinarie

Lars Magnusson, suppleant

### *Valberedning*

Åsa Edin

Annelie Pettersson

Patrik Edlund

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2003-08-19.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen bytt hela TV-anläggningen efter problem med kvaliteten. Vid detta byte var det tvunget att gräva för nya kablar mellan husen.

Utifrån den underhållsplan som upprättades 2012 har nästan samtliga anmärkningar med prioriteringen 1, "omgående behov av åtgärd", åtgärdats av styrelsen under 2013.

Möten med samtliga husvärdar och information till dessa har genomförts.

Informationsblad till samtliga lägenheter har delats ut och webbsidans innehåll har setts över och uppdaterats.

Den 1/5 2013 bytte föreningen försäkringsbolag till Länsförsäkringar Jämtland.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Årsavgifter*

Genomsnittlig årsavgift uppgick till 842 kr/kvm.

### *Fastighetsavgift*

Fastigheten färdigställdes 2004 och har åsatts värdeår 2004. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt var fastigheten befriad från fastighetsskatt fr o m 2005-01-01 t o m 2009-12-31.

Fr o m 2010 är fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under fem år. Fr o m 2015 blir fastigheten beskattad med full fastighetsavgift.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### *Ekonomisk förvaltning*

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Storsjö Förvaltning fr o m 2004-06-01.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Bokfört värde per kvm bostadsyta, kr	13301	13438	13575	13724
Årsavgifter per kvm bostadsyta, kr	842	796	796	796
Lån per kvm bostadsyta, kr	9543	9680	9817	9966
Insats per kvm bostadsyta, kr	3814	3814	3814	3814
Genomsnittlig skuldränta, %	3,76	4,00	4,00	3,58
Fastighetens belåningsgrad, %	71,75	72,03	72,31	72,62

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### **Resultatdisposition**

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-71 706
årets vinst	99 717
	<hr/>
	28 011

Styrelsen föreslår att

till yttre fond avsätts	65 574
i ny räkning överföres	-37 563
	<hr/>
	28 011

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 095 125	1 951 252
		<u>2 095 125</u>	<u>1 951 252</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-719 494	-659 183
Fastighetsavgift		-21 762	-24 570
Fastighetsförsäkring		-32 168	-28 788
Fastighetsadministration	3	-133 249	-177 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 337	-308 250
		<u>-1 216 010</u>	<u>-1 198 182</u>
<b>Rörelseresultat</b>		879 115	753 070
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 109	10 114
Räntekostnader		-784 506	-845 876
		<u>-779 397</u>	<u>-835 762</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		99 717	-82 692
<b>Årets resultat</b>		<b>99 717</b>	<b>-82 692</b>

## BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

Not

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	29 075 625	29 375 625
Inventarier, verktyg och installationer	5	30 740	40 077
		<u>29 106 365</u>	<u>29 415 702</u>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	196 722	196 722
		<u>196 722</u>	<u>196 722</u>

#### Summa anläggningstillgångar

29 303 087 29 612 424

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		26	23 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 321	46 082
		<u>42 347</u>	<u>69 428</u>

#### Kassa och bank

829 570 694 384

#### Summa omsättningstillgångar

871 917 763 812

### SUMMA TILLGÅNGAR

30 175 004 30 376 236

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		8 338 000	8 338 000
Yttre fond		590 166	524 592
		<u>8 928 166</u>	<u>8 862 592</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		-71 706	76 558
Årets resultat		99 717	-82 691
		<u>28 011</u>	<u>-6 133</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 956 177</u>	<u>8 856 459</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>9</b>	<u>20 560 625</u>	<u>20 860 625</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>20 560 625</u>	<u>20 860 625</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>9</b>	300 000	300 000
Leverantörsskulder		48 912	85 065
Aktuell skatteskuld		1 792	2 509
Övriga skulder		2 400	11 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>10</b>	<u>305 098</u>	<u>260 178</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>658 202</u>	<u>659 152</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 175 004</b>	<b>30 376 236</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		<u>23 662 000</u>	<u>23 662 000</u>
		<u>23 662 000</u>	<u>23 662 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01	2012-01-01
Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	879 115	753 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	309 337	308 250
Erhållen ränta mm	5 109	10 114
Erlagd ränta	<u>-784 506</u>	<u>-845 876</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	409 055	225 558
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	27 081	-37 014
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-36 153	-7 686
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>35 203</u>	<u>-51 522</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	435 186	129 336
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>-13 400</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	-13 400
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	<u>-300 000</u>	<u>-300 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-300 000	-300 000
<b>Förändring av likvida medel</b>	135 186	-184 064
Likvida medel vid årets början	<u>694 384</u>	<u>878 448</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>829 570</b>	<b>694 384</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### *Redovisningsprinciper*

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvode har utbetalats med 39 500 kr.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgift bostäder	1 840 310	1 740 384
	Hyresintäkter p-plats	35 101	35 099
	Elavgifter	214 487	166 968
	Övriga intäkter	5 227	8 801
		<hr/>	<hr/>
		2 095 125	1 951 252
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	El	232 774	237 638
	Fjärrvärme	251 573	244 376
	Vatten	56 809	57 977
	Renhållning	37 410	49 945
	Underhåll markytor	1 508	9 874
	Underhåll utvändigt	8 914	3 204
	Underhåll bostad	12 453	14 361
	Underhåll installationer	91 964	22 141
	Snöröjning/sandning/jourutryckning	26 089	19 667
		<hr/>	<hr/>
		719 494	659 183
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Ekonomisk förvaltning	44 012	42 540
	Jouravtal	10 880	10 520
	Serviceavtal SOS alarm	3 389	3 265
	Revisionsarvode	9 754	9 375
	Styrelsearvode inkl sociala avg	47 960	49 940
	Övr administrationskostnader	14 254	30 181
	Bankkostnader	3 000	2 145
	Självrisk försäkringar	0	8 800
	Arvode	0	20 625
		<hr/>	<hr/>
		133 249	177 391

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	31 900 000	31 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 900 000	31 900 000
Ingående avskrivningar	-2 524 375	-2 224 375
Årets avskrivningar	-300 000	-300 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 824 375	-2 524 375
Utgående redovisat värde	29 075 625	29 375 625
Redovisat värde byggnader	26 575 625	26 875 625
Redovisat värde mark	2 500 000	2 500 000
	29 075 625	29 375 625

Avskrivning på byggnad görs med belopp som motsvarar årets amortering på långfristiga lån. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	21 430 000	21 430 000
varav byggnader:	19 000 000	19 000 000

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	79 966	66 566
Inköp	0	13 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 966	79 966
Ingående avskrivningar	-39 889	-31 639
Årets avskrivningar	-9 337	-8 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 226	-39 889
Utgående redovisat värde	30 740	40 077

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 10 år

<b>Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Värdepapper</b>	<b>Nom. värde</b>	<b>Antal</b>
SV Likvid Plus	122	1 605
	196 722	196 722
	196 722	196 722

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på ovanstående värdepapper till 230 477 kronor.

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Förutbetald försäkring	11 068	10 032
Förutbetald ek förvaltning Storsjö Förvaltning	14 189	13 723
Förutbetald VA Östersunds kommun	5 094	0
Förutbetald renhållning Östersunds kommun	1 412	0
Övriga förutbetalda kostnader	10 558	22 327
	42 321	46 082

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Belopp vid årets ingång	8 338 000	524 592	76 559	-82 691
Resultatdisp enl beslut av årets föreningsstämma		65 574	-82 691	82 691
Avsättning till yttre fond			-65 574	
Årets vinst				99 717
Belopp vid årets utgång	8 338 000	590 166	-71 706	99 717

### Not 9 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 1 år	300 000	300 000
Amortering inom 2 till 5 år	1 200 000	1 200 000
Amortering efter 5 år	19 360 625	19 660 625
	20 860 625	21 160 625

Kreditgivare	Bundet	Ränta	Amortering 2013	Saldo 131231
Swedbank	2015-04-10	4,80%		5 902 000
Swedbank	2014-04-25	3,64%		5 902 000
Swedbank	3-mån	2,747%		6 581 000
Swedbank	3-mån	2,747%	300 000	2 475 625
<b>Summa skulder</b>				<b>20 860 625</b>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>20 560 625</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

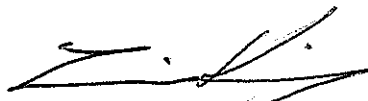
	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	100 628	77 453
Upplupen ränta Swedbank	85 958	86 348
Upplupen kostnad el	41 396	42 935
Upplupen kostnad fjärrvärme	26 142	32 003
Övriga upplupna kostnader	50 974	21 439
	305 098	260 178

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

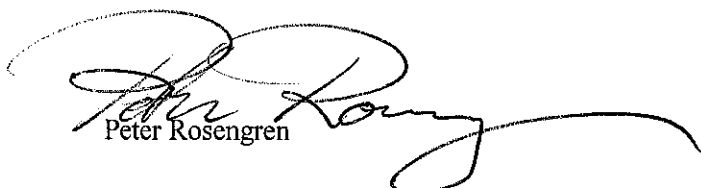
Östersund den 5 maj 2014



Anna Bränd

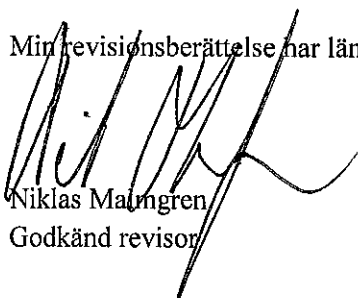


Joakim Kihlberg



Peter Rosengren

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2014



Niklas Malmgren  
Godkänd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Mjälle, org. nr 769609-8842

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Mjälle 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**

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 Brf BoKlok Mjälles finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## 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 BoKlok Mjälle 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 revisions sed 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.

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 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.

Östersund den 12 maj 2014



Niklas Malmgren  
Godkänd revisor