

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Malma Backes Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,25 procent. Samfälligheten förvaltar vatten, värme, sophämtning, gårdsskötsel, carportar, snöröjning och kvarterslokal.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:2	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:47	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:33	1989	Uppsala

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

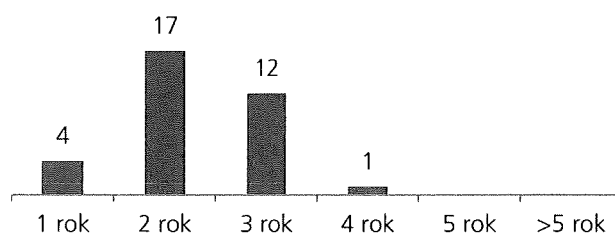
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 381 m², varav 2 328 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kvartersgården	Föreningen äger del i gemensamhetslokal genom samfällighetsföreningen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av trapphus	2012	
Målning av cykelförråd	2011	
Takarbete 5A-B 5K-L	2009	Inspektion och komplettering av takpapp, justering av läkt samt komplettering mednockband.
Målning av fönster	2007	
Planerat underhåll	År	
Golv och väggar i tvättstugor, eventuellt maskiner	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	JRF Fastighetsförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 34 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Uwe Zimmermann	Ledamot
Mattias Jorge A Hernandez Börjesson	Ledamot
Karl Roger Anders Forsberg	Ledamot
Lars Anders Vestling	Ledamot
Åsa Susanna Larsson	Ledamot

Gerd Anita Strandberg Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Jonasson Ordinarie Extern Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Gunilla Ohlén Sammankallande
Torsten Ålsjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-07.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Våtrumsbesiktning har gjorts i februari 2013. En del lösa klämringar och plastmattor som lossnar i kanterna upptäcktes, men inga akuta saker.

Radonmätning har gjorts under vintern 2012/13. Alla mätvärden ligger långt under gränsvärden utom tvättstugan i 5B. Det visade sig att ventilationsfläkten varit trasig en tid och det var troligen orsaken till förhöjt värde.

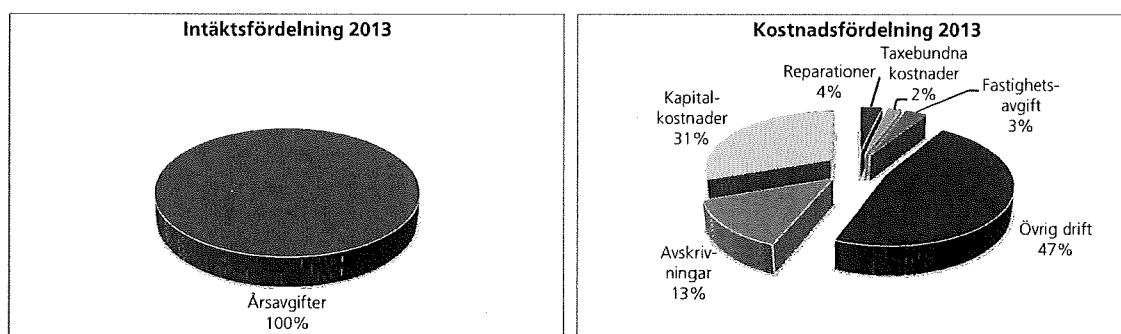
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Tvättstugorna planeras att renoveras under 2014.

Styrelsen fortsätter utreda byte av fläktsystemen.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 328 m² bostäder och 53 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	920	902	909	920
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 194	6 226	6 377	6 740
Elkostnad/m ² totalyta	16	13	21	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	220	234	230	178

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	431 441
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 628 917
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 915
summa balanserat resultat	3 991 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-440 000
att i ny räkning överförs	3 551 443

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 140 693	2 140 681
Övriga rörelseintäkter		72	-16
		2 140 765	2 140 665
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-85 170	-83 913
Reparationer		-59 950	-14 799
Periodiskt underhåll		0	-350 521
Taxebundna kostnader		-38 243	-31 632
Övriga driftskostnader		-586 284	-591 284
Fastighetsskat/Fastighetsavgift		-56 248	-60 260
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-88 927	-81 887
Personalkostnader		-46 909	-57 542
Avskrivningar		-229 879	-229 879
		-1 191 611	-1 501 717
RÖRELSERESULTAT		949 155	638 948
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 984	4 927
Räntekostnader		-522 698	-567 678
		-517 714	-562 751
ÅRETS RESULTAT		431 441	76 197

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 20 284 603	20 514 483
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	20 284 603	20 514 483
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 288 103	20 517 983
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	10 687	6 675
Övriga fordringar	181 260	180 577
Förutbetalda kostnader	Not 5 155 137	154 506
	347 084	341 758
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	265 250	262 794
SBC klientmedel i SHB	1 296 626	944 110
	1 561 876	1 206 903
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 908 960	1 548 661
SUMMA TILLGÅNGAR	22 197 063	22 066 644

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 626 066	2 626 066
Fond för yttre underhåll	Not 7	686 829	968 435
		3 312 895	3 594 501
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 560 002	3 202 199
Årets resultat		431 441	76 197
		3 991 443	3 278 396
SUMMA EGET KAPITAL		7 304 338	6 872 897
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	14 060 000	14 420 000
		14 060 000	14 420 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	360 000	360 000
Leverantörsskulder		126 202	109 431
Övriga kortfristiga skulder		95 400	75 214
Upplupna kostnader	Not 9	86 984	96 416
Förutbetalda avgifter och hyror		164 140	132 686
		832 725	773 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 197 063	22 066 644
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	25 189 000	25 189 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,88%	0,88%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 140 693	2 140 681
	2 140 693	2 140 681
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	1 246
Städning entreprenad	68 266	66 268
Hissbesiktning	3 592	3 435
Myndighetstillsyn	2 700	0
Gemensamma utrymmen	796	974
Serviceavtal	9 816	8 902
Förbrukningsmateriel	0	3 088
	85 170	83 913
Reparationer		
Brf Lägenheter	19 663	0
Tvättstuga	5 615	0
Entré/trapphus	0	2 575
Lås	546	0
VVS	34 126	6 250
Hiss	0	5 974
	59 950	14 799

Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	20 646
Entré/trapphus	0	329 875
	0	350 521
Taxebundna kostnader		
El	38 243	31 632
	38 243	31 632
Övriga driftskostnader		
Försäkring	39 706	37 544
Samfällighetsavgift	546 578	553 740
	586 284	591 284
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 248	60 260
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	575	1 725
Tele och datakommunikation	628	290
Inkassering avgift/hyra	0	625
Revisionsarvode extern revisor	6 925	21 600
Föreningskostnader	970	1 484
Styrelseomkostnader	300	0
Förvaltningsarvode	47 140	46 190
Förvaltningsarvoden övriga	0	288
Administration	1 239	1 954
Konsultarvode	26 500	3 081
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 650	4 650
	88 927	81 887
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	36 450	44 000
Sociala kostnader	10 459	13 542
	46 909	57 542
Avskrivningar		
Byggnad	229 879	229 879
	229 879	229 879
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 191 611	1 501 717
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 639 143	26 639 143
Utgående anskaffningsvärde	26 639 143	26 639 143
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 237 358	-3 007 479
Årets avskrivningar enligt plan	-229 879	-229 879
Utgående avskrivning enligt plan	-3 467 237	-3 237 358

Not 3 fortsättning	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-2 887 302	-2 887 302
Utgående nedskrivning	-2 887 302	-2 887 302
Planenligt restvärde vid årets slut	20 284 603	20 514 483
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 091 038	2 091 038
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 116 000	13 715 000
Taxeringsvärde mark	4 357 000	3 513 000
	17 473 000	17 228 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	17 135 000	16 935 000
Lokaler	338 000	293 000
	17 473 000	17 228 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 323	19 323
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	19 323	19 323
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 323	-19 323
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 323	-19 323
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	16 882	16 071
Samfälligheten Malma Backe	138 255	138 435
	155 137	154 506

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 626 066	0	0	2 626 066
Fond för yttre underhåll	686 829	68 915	-350 521	968 435
Summa bundet eget kapital	3 312 895	68 915	-350 521	3 594 501
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 560 002	-68 915	426 718	3 202 199
Årets resultat	431 441	431 441	-76 197	76 197
Summa fritt eget kapital	3 991 443	362 526	350 521	3 278 396
Summa eget kapital	7 304 338	431 441	0	6 872 897

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	968 435	899 520
Reservering enligt stadgar	68 915	68 915
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-350 521	0
Vid årets slut	686 829	968 435

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	2,387 %	2 420 000	2 780 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	2,920 %	7 000 000	7 000 000	2016-10-27
Swedbank Hypotek AB	2,659 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,140 %	3 000 000	3 000 000	2016-04-27
Summa skulder till kreditinstitut		14 420 000	14 780 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-360 000	
		14 060 000	14 420 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 620 000 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 365	4 842
Extern revisor	9 000	10 900
Arvoden	22 750	22 400
Sociala avgifter	6 622	7 038
Ränta	42 247	44 986
VVS	0	6 250
	86 984	96 416


UPPSALA den 17/4 2014


Karl Roger Anders Forsberg
Ledamot



Mattias Jorge A Hernandez Börjesson
Ledamot


Åsa Susanna Larsson
Ledamot


Lars Anders Vestling
Ledamot


Uwe Zimmermann
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2014


Tomas Jonasson
Extern revisor

Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malma Backe, org.nr. 716422-3443

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Malma Backe, 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013.01.01 – 2013.12.31.

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 ersättningskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 7 maj 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor