

Årsredovisning

för

Brf Norra Kyrkviken

769603-6040

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Norra Kyrkviken, Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2000-06-05 fastigheten Vendelsö 3:105, Haninge kommun.

Föreningens fastighet består av 55 st lägenheter i 9 st radhuslängor med 37 lägenheter och 18 st lagrade lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kokvrå
- 3 st 2 rum och kök
- 22 st 3 rum och kök
- 21 st 3-4 rum och kök
- 6 st 4-5 rum och kök

Den totala boytan är 3 818 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 48.746.000 kr varav markvärdet motsvarar 23.086.000 kr och byggnadsvärdet 25.660.000 kr.

Fastighetsförvaltning

Fastum UBC Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen har 71 (71) medlemmar fördelade på 55 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (14) överlåtelse skett till en genomsnittligt pris av 25 097 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte ut 16 st ytterdörrar, i ett led av att byta samtliga ytter- och förrådsdörrar, klart år 2015.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,65	3,92	3,90	3,72	3,71
Lån per kvm bostadyta kr vid årets utgång	6 995	7 126	7 257	7 388	7 519
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	54,79	57,38	63,10	64,24	66,39
Fastighetens belåningsgrad %	48,40	49,04	49,78	50,81	50,33
Genomsnittliga årsavgifter bostäder kr/kvm	721	721	721	721	721

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-14 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Thomas Fors	Ledamot	ordförande
Ann-Sofie Mattsson	Ledamot	vice ordförande
Wenche Lossius	Ledamot	ekonomi
Camilla Olsson	Ledamot	sekreterare
Agnetha Johannesen	Ledamot	teknik
Berry Miltenburg	Suppleant	
Helena Karlsson	Suppleant	
Ann-Catrin Lundblad	Suppleant	
Anna Erson Ingerloo	Suppleant	

Detta stämmer inte med de val som gjordes på stämman. Där valdes dock fler personer än vad som tillåts i stadgarna varför styrelsesammansättningen ändrats efter påpekande av Bolagsverket. De ledamöter som valdes skriver dock under årsredovisningen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordföranden i förening med envar av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Revisorer

Lina Jernebring	ordinarie
Auktoriserad revisor	
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	suppleant

Valberedning

Anna Ignell sammankallande
Danijel Ivanovic Ingelstad
Marcus Krig

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2012-05-24.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen övertog den 1 januari 2001 förvaltningen från byggnadsentreprenören NCC Bostad. Alla lägenheter var vid övertagandet sålda. Insater har inbetalats i enlighet med den ekonomiska planen.

Föreningen har 4 st lån hos Nordea Hypotek. Räntesatser och förfalldatum finns redovisat i not.

Fastigheten blev färdigställd 2000 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2000 och är således helt befriad från fastighetsskatt fr.o.m. 2001-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. År elva blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt. Reservationer är ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 146 116
årets vinst	87 962
	<hr/>
	2 234 078
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	459 000
av yttre fonden ianspråkats	- 374 520
i ny räkning överföres	2 149 598
	2 234 078

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 751 304	2 751 324
Övriga rörelseintäkter		-1	0
Summa nettoomsättning		2 751 303	2 751 324
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-167 715	-113 342
Periodiskt underhåll		-374 520	-47 500
Driftskostnader	2	-521 195	-530 576
Administrationskostnader	3	-101 315	-118 818
Styrelsearvoden	4	-54 229	-89 446
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-283 555	-277 095
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 502 529	-1 176 777
Avskrivning byggnad	5	-231 731	-226 079
Avskrivningar övrigt	6	-25 740	-25 740
Summa avskrivningar		-257 471	-251 819
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		991 303	1 322 728
Resultat från aktier och andelar	7	77 900	0
Ränteintäkter		2 354	8 870
Räntekostnader för fastighetslån		-982 905	-1 075 215
Övriga räntekostnader		-690	-2 015
Summa kapitalnetto		-903 341	-1 068 360
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		87 962	254 368
ÅRETS RESULTAT		87 962	254 368

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	46 718 416	46 950 147
Mark		6 500 000	6 500 000
Installationer	6	77 220	102 960
Summa materiella anläggningstillgångar		53 295 636	53 553 107
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	77 900	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 900	0
Summa anläggningstillgångar		53 373 536	53 553 107
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		279 296	265 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	143 795	114 046
Avräkningskonto förvaltare		1 376 928	1 540 181
Summa kortfristiga fordringar		1 800 019	1 919 725
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	9	1 077	363
Summa kassa och bank		1 077	363
Summa omsättningstillgångar		1 801 096	1 920 088
SUMMA TILLGÅNGAR		55 174 632	55 473 195

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		21 000 000	21 000 000
Upplåtelseavgift		1 642 000	1 642 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 444 520	2 033 020
Summa bundet eget kapital		25 086 520	24 675 020
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 146 116	2 303 248
Årets resultat		87 962	254 368
Summa fritt eget kapital		2 234 078	2 557 616
Summa eget kapital		27 320 598	27 232 636
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	26 206 530	26 706 530
Summa långfristiga skulder		26 206 530	26 706 530
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	500 000	500 000
Leverantörsskulder		181 669	34 790
Skatteskulder		560 650	541 475
Övriga skulder		0	9 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	405 185	448 679
Summa kortfristiga skulder		1 647 504	1 534 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 174 632	55 473 195

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		34 908 000	34 908 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4. Lanspråkstagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 2 519 255 kr.

I balansräkningen redovisas avräkningskontot som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Byggnaden följer en 80-årig annuitetsbaserad avskrivningsplan. Avskrivning på byggnaden 2013 uppgår till 231 731 kr och kommer 2014 uppgå till 237 524 kr. För avskrivning av installation av radonsug tillämpas en rak avskrivningsplan på 5 år.

Noter

1 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Löpande reparationer	167 715	105 842
Trädgårdskostnader	0	7 500
	167 715	113 342



2 Driftskostnader	2013	2012
Snöröjning, sandning	48 500	84 500
Bevakningskostnader	31 278	29 830
El	53 298	50 864
Vatten	114 515	109 741
Sophämtning	121 142	105 611
Fastighetsförsäkring	76 904	73 242
Kabel-TV	70 223	68 184
Lokalhyra	150	0
Förbruknings invent.	3 320	0
Förbrukningsmaterial	1 865	7 579
Städdag/Aktivitet	0	1 025
	521 195	530 576
3 Administrationskostnader exkl personalkostnader och arvoden	2013	2012
Kreditupplysning	1 250	2 900
Telefon & porto	2 973	3 919
Revisionsarvode	14 125	25 313
Arvode förvaltning	72 125	70 876
Övr förvaltningskost	9 242	13 186
Föreningsavgifter	1 600	1 700
IT-kostnader	0	924
	101 315	118 818
4 Styrelsearvoden	2013	2012
Styrelsearvode	42 184	68 825
Sociala kostnader	12 045	20 621
	54 229	89 446

Brf Norra Kyrkviken
769603-6040

9(11)

5 Byggnader	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	50 950 000	50 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 950 000	50 950 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 999 853	-3 773 774
Årets avskrivningar	-231 731	-226 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 231 584	-3 999 853
Utgående redovisat värde	46 718 416	46 950 147
Taxeringsvärden byggnader	25 660 000	24 860 000
Taxeringsvärden mark	23 086 000	22 554 000
	48 746 000	47 414 000

6 Installationer	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	128 700	0
Inköp	0	128 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 700	128 700
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 740	0
Årets avskrivningar	-25 740	-25 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 480	-25 740
Utgående balans	77 220	102 960

7 Aktier och andelar	Antal	Bokfört värde	Marknadsvärde
Fastum UBC Förvaltning AB 556730-0883	41	77 900	77 900
		77 900	77 900

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
ComHem, förutbetald kabel-TV	17 939	17 554
Fastum UBC, förutbetald ekonomisk förvaltning	23 648	17 094
TryggHansa	82 314	76 904
Bevakningsassistans	2 644	2 494
Gräddö Entreprenad snöröjning	17 250	0
	143 795	114 046

9 Kassa och bank	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	1 077	343
Nordea	0	20
	1 077	363

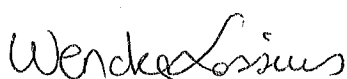
10 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 000 000	1 642 000	2 033 020	2 303 248	254 368
Disposition av föregående års resultat:			411 500	-157 132	-254 368
Årets resultat					87 962
Belopp vid årets utgång	21 000 000	1 642 000	2 444 520	2 146 116	87 962


11 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Nordea, 3978 84 36722, 3,82%, ffd 151118	8 760 000	8 920 000
Nordea, 3978 84 36730, 3,30%, rörligt 3-mån	8 800 000	8 960 000
Nordea, 3978 84 36714, 2,674%, rörligt 3-mån	7 533 000	7 713 000
Nordea, 3978 84 80039, 3,635% rörligt 3-mån	1 613 530	1 613 530
Avgår kortfristig del	-500 000	-500 000
	26 206 530	26 706 530


8)

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna utg.räntor	138 848	175 650
Upplupna rev.arvoden	15 000	15 000
El	6 703	8 062
Sophantering	1 459	1 545
Snöröjning	0	26 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Upplupna soc.avgifter	9 500	9 500
Förskottsbet. avgifter/hyror	203 676	182 923
	405 186	448 680


Haninge den 15/05-2014

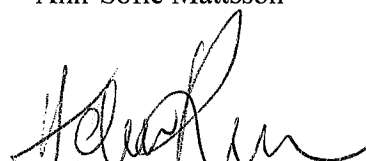

Wencke Lossius


Thomas Fors


Agneta Johannesen


Ann-Sofie Mattsson



Camilla Olsson


Helena Karlsson


Berry Miltenburg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den. 20 maj 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkviken, org. nr 769603-6040

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkviken 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkviken 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

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.

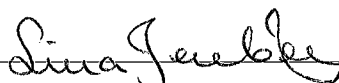
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 20 maj 2014



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor