

Årsredovisning för

**Brf Roden**

714400-1455

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

**Innehållsförteckning:****Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Roden, 714400-1455 får härmed avge årsredovisning för 2013.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Väringen 1 och Växtriket 18.  
Föreningen har 70 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt och 6 uthyrda lokaler.

### Medlemmar

Föreningen hade 91 medlemmar 2013-12-31. Under verksamhetsåret 2013 har 8 lägenhetsöverlåtelser skett, varav 2 genom gåva/arv.  
5 lägenheter har hyrts ut i andra hand.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Namn	Befattning	Mandattid
Ylva Uggla Tillander	Ordförande	2013-2014
Ulrika Lodin	Vice ordförande	2013-2014
Lars-Erik Tillander	Ekonomiansvarig	2012-2013
Ulf Olsson	Ledamot	2013
Johan Fransson	Suppleant	2013

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening av ledamöterna eller av styrelsen i sin helhet.

### Vicevärd

Under året har Ulf Olsson varit vicevärd.

### Revisor

Kenneth Elton (auktoriserad) har varit revisor.

### Valberedning

Valberedning saknas.

### Sammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 15 protokollförda sammanträden,  
1 protokollfört mailmöte.

### Anställd/Avtal

Föreningen har haft en deltidsanställd fastighetsskötare och avtal med RKJ Åkeri AB om snöröjning och halkbekämpning.

### Arvode

Styrelsens arvode under verksamhetsåret var 69 590 kronor.

### Fastigheterna

> Under våren installerades bredband i samtliga lägenheter. De som var intresserade hade då möjlighet att ansluta sig till internet och IP-telefoni. Samtidigt installerades IP-TV där medlemmarna, förutom grundutbudet, kan komplettera med valfria kanalpaket från leverantörerna i EtaNets Stadsnät. De IP-TV-boxar som medlemmarna kvitterat ut tillhör föreningen och respektive lägenhet.

> Samtliga fönster i fastigheterna (utom källarfönstren) har kittats och målats utvändigt

> Samtliga balkongdörrar och balkongräckan har slipats och målats. Målarna fick i uppdrag att samtidigt kontrollera fönster och balkongdörrars skick. Allt var i godtagbart skick.

> Fönsterfriserna i 27:an och 29:an har skrapats och målats.

> Samtliga fönster i trappuppgångarna har försetts med nya tätningslister av vicevärden.

- > Sönderslagen glasruta till bastun har bytts.
- > Vicevärden har målat golven i samtliga källare och väggarna i 25:an och 27:an.
- > Vi har bytt ut den gamla elen i skomakarens lokal och installerat en jordfelsbrytare.
- > Bytt läckande rör i 25ans källare.
- > En garagebrunn i 25:an har orsakat läckage ner till källaren. Vicevärden har åtgärdat. Med anledning av läckaget kommer samtliga garagebrunnar att ses över.
- > Anlitat murare som åtgärdat putsskador på våra fastigheter.
- > Plåtslagare har inspekterat 25:ans tak och konstaterat att några takpannor låg snett och att plåtbeslag vid vindskupan inte höll tätt. Allt är åtgärdat.
- > Med anledning av Anna Nordlunds motion till föregående årsmöte har vi kontrollerat hennes fönster och fann att det inte fanns något fel på dem. Det hon behöver göra är att byta/sätta på nya tätningslister. Hon får också själv bekosta isolerrutor om hon vill ha sådana.
- > Planterat idegranar på 25:ans gård.
- > Grenar på kommunens träd utanför 25 C som skavde mot fasaden har återigen fått sågas ned av kommunen. Styrelsen har krävt att kommunen tar ner detta stora träd och planterar något mindre. De har lovat att återkomma.?
- > Massor av skräp som ställts i 25:ans skyddsrum har städats bort av ordföranden, ekonomiansvarig och fastighetsskötaren.

#### Ekonomi

Föreningens fastigheter är taxerade till 46 838 000 kronor.

#### Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	2 257,0	2 218,0	2 215,0	2 196,0
Resultat efter finansiella poster	-385,0	-254,0	399,0	264,0
Kassalikviditet	130,1	189,5	329,3	242,2
Soliditet, %	36,0	36,1	40,5	36,4

#### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 923 803
årets resultat	-383 706
Totalt	1 540 097
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond (1 % av taxeringsvärdet)	468 380
balanseras i ny räkning	1 071 717
Summa	1 540 097

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 256 842	2 216 203
Övriga rörelseintäkter	2	-	1 500
		<u>2 256 842</u>	<u>2 217 703</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 947 321	-1 798 219
Övriga externa kostnader	4	-108 992	-76 560
Personalkostnader	5	-252 629	-246 765
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-169 992	-152 453
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-222 092</u>	<u>-56 294</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		880	8 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 494	-206 584
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-383 706</u>	<u>-254 095</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-383 706</u>	<u>-254 095</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-383 706</u>	<u>-254 095</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	5 652 897	5 805 415
Inventarier, verktyg och installationer	8	581 623	-
		<u>6 234 520</u>	<u>5 805 415</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 234 520</u>	<u>5 805 415</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		94 512	120 795
Övriga fordringar		1 051	10 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 604	42 115
		<u>152 167</u>	<u>173 156</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>647 896</u>	<u>2 094 312</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>800 063</u>	<u>2 267 468</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>7 034 583</u>	<u>8 072 883</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		112 892	112 892
Fond för yttre underhåll		880 000	393 432
		<u>992 892</u>	<u>506 324</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 923 803	2 664 467
Årets resultat		-383 706	-254 095
		<u>1 540 097</u>	<u>2 410 372</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 532 989</u>	<u>2 916 696</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 886 770	3 959 768
		<u>3 886 770</u>	<u>3 959 768</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del långfristiga skulder		101 855	630 712
Leverantörsskulder		140 751	213 459
Skatteskulder		102 051	-
Övriga skulder		21 082	20 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	249 085	331 444
		<u>614 824</u>	<u>1 196 419</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 034 583</u>	<u>8 072 883</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	7 076 000	7 076 000
<b>Summa</b>	<u>7 076 000</u>	<u>7 076 000</u>

Övriga ställda panter och säkerheter

Inga

Inga

### Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningen tillämpar ej K2-regelverket.

### Värderingsprinciper m m

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

#### **Definition av nyckeltal**

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Soliditet

Justerat eget kapital / balansomslutning

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>% per år</b>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Byggnadsinventarier	5
-Inventarier, verktyg och installationer	20



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

#### Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Medlemsavgifter lägenheter (fg år inkl garage/parkering)	1 869 456	1 971 843
Hysesintäkter lokaler	276 753	227 866
Hysesintäkter garage/parkeringsplatser	70 656	-
Ersättn från medl/hysesg (sophämtning Djurkliniken, nycklar 1 lgh)	6 879	4 496
Tillvalsavgifter (RJ45-boxar samt extra ledningsdragningar)	21 700	-
Överlåtelseavgifter	6 600	8 100
Pantsättningsavgifter	4 800	3 900
Öresjustering	-2	-2
<b>Summa</b>	<b>2 256 842</b>	<b>2 216 203</b>

### Not 2 Övriga intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Övrigt, såld maskin	-	1 500
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>1 500</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Snöröjning	29 713	25 066
Gräsklippning mm	7 550	-
Rep/underhåll lägenheter	37 474	-
Rep/underhåll uthyseslokaler	27 237	-
Rep/underhåll gemensamma utrymmen	34 603	94 865
Rep/underhåll huskropp utvändigt *	535 283	448 735
Rep/underhåll markytor	31 328	-
Fastighetsel	62 402	62 819
Fjärrvärme	699 938	715 484
Vatten och avlopp	211 278	203 193
Sophämtning	66 147	71 190
Fastighetsförsäkring	41 522	38 418
Kabel-TV och Internet	61 766	21 243
Fastighetsskatt	101 080	117 206
	<b>1 947 321</b>	<b>1 798 219</b>

\* Utvändigt målning fönster och balkonger ingår med 405 600 kr år 2013.

## Not 4 Övriga kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förbrukningsinventarier	2 998	2 925
Förbrukningsmaterial	2 411	17 881
Reparation/underhåll inventarier (inkl byte trasiga maskiner)	43 523	-
Representation	102	1 778
Kintorsmaterial	3 885	3 960
Telefon/portokostnader	407	379
Ersättning till revisor	7 388	5 600
Föreningsstämma/årsredovisning/övr förvaltningskostnader	7 026	-
Redovisningstjänster	25 620	33 249
Serviceavgift till branschorganisation	-	3 201
Bankkostnader	4 738	3 926
Advokatkostnad	10 000	-
Föreningsavgifter	-	378
Övriga externa kostnader	893	3 283
	<b>108 991</b>	<b>76 560</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelse	69 590	67 930
Övriga anställda	121 704	119 289
<b>Summa</b>	<b>191 294</b>	<b>187 219</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	60 471 11 943	58 957 4 690

## Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	152 518	152 453
Inventarier, verktyg och installationer	17 474	-
<b>Summa</b>	<b>169 992</b>	<b>152 453</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 457 393	10 457 393
	10 457 393	10 457 393
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 651 978	-4 499 525
-Årets avskrivning enligt plan	-152 518	-152 453
	-4 804 496	-4 651 978
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 652 897</b>	<b>5 805 415</b>
Taxeringsvärde byggnader	31 489 000	21 823 000
Taxeringsvärde mark	15 349 000	8 731 000
	46 838 000	30 554 000

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 742	31 742
-Nyanskaffningar, avser installation av bredband	599 097	
	630 839	31 742
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 742	-31 742
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-17 474	-
	-49 216	-31 742
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>581 623</b>	<b>-</b>

## Not 9 Eget kapital

	<i>Inbetalda instser</i>	<i>Yttre reparationsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	112 892	393 432	2 664 467	-254 095
<i>Disposition enl årsstämmebeslut</i>				
Avsättn till yttre reparationsfond		486 568	-486 568	
Omf mot balanserat resultat			-254 096	254 095
Årets resultat				-383 706
<b>Vid årets slut</b>	<b>112 892</b>	<b>880 000</b>	<b>1 923 803</b>	<b>-383 706</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
SHB 226578	932 500	942 500
SHB284985	895 732	904 875
SHB266187	877 731	886 779
SHB 250696	684 162	691 326
SHB283676	598 500	665 000
SHB 498 727 467	-	500 000
Kortfristig del (amorteras inom 12 månader)	-101 855	-630 712
	<b>3 886 770</b>	<b>3 959 768</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Löneskatt på pensionskostnader	-	1 310
Utgiftsräntor	12 297	17 092
Medlemsavgifter/hyror avseende januari 2014	157 419	151 060
Upplupna driftskostnader (el, fjärrvärme mm)	79 369	161 983
	<b>249 085</b>	<b>331 445</b>

### Underskrifter

Norrtälje 2014-02-19

Ylva Ugglå Tillander  
Styrelseordförande

Lars-Erik Tillander  
Ekonomiansvarig

Ulrika Lodin  
Vice ordförande

Ulf Olsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-

Kenneth Elton  
Auktoriserad revisor