

Årsredovisning

för

Brf Kämpevägen

769603-5117

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Kämpevägen, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013. Siffror inom parentes avser föregående år.

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 1999-12-08 fastigheten Skälby 3:572 (del av), Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av 33 st lägenheter i 13 småhus och 3 flerfamiljsvillor.

Lägenhetsfördelning:

6 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Den totala boytan är 2 723 kvm.

År 2013 fastställdes nytt taxeringsvärde för den delen av fastigheten som är taxerad som hyreshus. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 52 447 000 (51 329 000) kr varav markvärdet motsvarar 21 699 000 (21 381 000) kr och byggnadsvärdet 30 748 000 (29 948 000) kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Det finns även en bostadsrättstilläggsförsäkring för föreningens lägenheter. Boende behöver därmed inte teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Fastighetens tekniska status

I enlighet med föreningens stadgar/ekonomiska plan skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med minst 157 341 kr, vilket motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Fastighetsförvaltning

Fastum UBC Förvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har ett avtal tecknat med Kapacitator Snö & Sand HB avseende snöröjning. Avtalet förnyas med en löptid på ett år. Stockholm Pool & Värme anlitas för reparationer av värmepannor.

Föreningsfrågor

Föreningen har 47 (48) medlemmar fördelade på 33 bostäder.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 (5) st överlåtelser skett.

Föreningen har en hemsida med adressen www.kampevagen.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flaggstång

Föreningen införskaffade en gemensam flaggstång som står på den stora allmänna ytan vid parkeringsplatserna.

Denna blev väldigt uppskattad och ger ett fint och trevligt intryck av vår förening.

Utomhusbelysning

Föreningen införskaffade och lät sätta upp 12 stycken pollare med belysning vid den gemensamma ytan kring parkeringen. Detta för ökad säkerhet och sikt framförallt under den mörka årstiden.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-08-12 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Jan Jacobsson	Ledamot, ordförande
Magdalena Hagelind	Ledamot, sekreterare/kassör
Patrik Andersson	Ledamot
Thomas Eriksson	Ledamot
Ulf Davidsson	Suppleant
Fredrik Fröderberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Magdalena Hagelind i förening med en av styrelsens ledamöter eller suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 13 650 kr exklusive sociala avgifter.

Revisorer

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers	Ordinarie
Peter Alm	Huvudansvarig

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers	Suppleant
--------------------------------	-----------

Valberedning

Mona Näslund	Sammankallande
Elin Bernergård	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-10-25.

Föreningens ekonomiska ställning

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	2,93	3,67	3,26	1,82	2,59
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	6 212	6 454	6 681	6 951	7 276
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	32,25	34,24	39,27	40,85	42,76
Fastighetens belåningsgrad %	47,71	48,53	49,31	50,78	52,80
Genomsnittlig årsavgift bostäder, kr/kvm	698	698	698	698	698

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

Föreningens lån

Föreningen har tre st lån hos Nordea Hypotek. Låneskulden uppgick per 2013-12-31 till 16 916 000 kr. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder eventuellt ny normgivning i kraft, vilken i så fall innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna 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.

Föreningens skattesituation

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har under 2013 uppgått till 1 210 kr per lägenhet och för småhus till 7 074 kr per tomt vid full fastighetsavgift. Avgiften indexeras genom att den har knutits till inkomstbasbeloppet och dess utveckling.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 905 639
årets vinst	21 111
	1 926 750

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	157 341
av yttre fonden ianspråkats	- 265 625
i ny räkning överföres	2 035 034
	1 926 750

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
RÖRELSSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 901 448	1 901 376
Övriga rörelseintäkter	1	87 769	87 769
Summa nettoomsättning		1 989 217	1 989 145
RÖRELSSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-105 913	-158 881
Periodiskt underhåll	3	-265 625	-177 500
Driftkostnader	4	-373 968	-377 638
Administrationskostnader	5	-99 988	-108 041
Styrelsearvoden	6	-17 939	-17 255
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-163 074	-159 705
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 026 507	-999 021
Avskrivning byggnad	7	-428 953	-421 948
Avskrivningar övrigt	8	-30 701	-21 201
Summa avskrivningar		-459 654	-443 149
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		503 056	546 975
Resultat från aktier och andelar	9	21 000	0
Ränteintäkter		4 211	15 741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 156	-656 926
Summa kapitalnetto		-481 945	-641 185
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 111	-94 210
ÅRETS RESULTAT		21 111	-94 210

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	31 050 116	31 479 069
Mark		3 500 000	3 500 000
Inventarier och maskiner	8	250 407	186 108
Summa materiella anläggningstillgångar		34 800 523	35 165 177
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	21 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	0
Summa anläggningstillgångar		34 821 523	35 165 177
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		797	73 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	78 068	76 497
Avräkningskonto förvaltare		209 145	164 684
Summa kortfristiga fordringar		288 010	314 907
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	11	345 418	731 822
Summa kassa och bank		345 418	731 822
Summa omsättningstillgångar		633 428	1 046 729
SUMMA TILLGÅNGAR		35 454 951	36 211 906

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12,3		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		14 199 990	14 199 990
Upplåtelseavgift		1 400 010	1 400 010
Föreningens fond för yttre underhåll		684 418	707 931
Summa bundet eget kapital		16 284 418	16 307 931
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 905 639	1 976 336
Årets resultat		21 111	-94 210
Summa fritt eget kapital		1 926 750	1 882 126
Summa eget kapital		18 211 168	18 190 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	16 436 000	16 725 500
Summa långfristiga skulder		16 436 000	16 725 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	480 000	847 500
Leverantörsskulder		82 959	61 816
Skatteskulder		9 437	81 736
Övriga skulder		8 384	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	227 003	305 297
Summa kortfristiga skulder		807 783	1 296 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 454 951	36 211 906
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		24 423 000	24 423 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

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 uppgår till 180 469 kr.

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.

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.

Byggnaderna skrivs av i enlighet med en 60-årig annuitetsplan.
Värmepumpar skrivs av över 10 år.

Noter

1 Övriga rörelseintäkter	2013	2012
Vattenavgifter	87 768	87 768
Öresavrundning	1	1
	87 769	87 769
2 Reparationer och underhåll	2013	2012
Reparationer (samlingskonto)	105 913	110 896
Reparation bostad/hyreslokal	0	45 931
Reparation av markytor	0	2 054
	105 913	158 881

3 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning årligen göras till fonden för yttre underhåll med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus. För 2013 är minsta avsättningen därmed 157 341 kr. Samtidigt föreslås att 265 625 kronor ianspråk tas av fonden för kostnader som avser målning av fönster och dörrar samt grävning av plinthål.

4 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel grundavtal	0	3 480
Trädgårdsskötsel grundavtal	60 000	59 700
Trädgårdsskötsel extradebiteringar	2 500	0
Städdagar	0	1 699
Snöröjning/sandning	33 652	54 158
Besiktningkostnader	3 815	0
El	20 443	19 582
Vatten	76 899	75 889
Sophämtning	63 497	62 342
Fastighetsförsäkring	45 944	33 510
Självrisker	0	8 800
Kabel-TV	51 077	49 592
Förbrukningsinventarier	14 200	8 887
Förbrukningsmaterial	1 941	0
Öresavrundning	0	-1
	373 968	377 638

5 Administrationskostnader	2013	2012
Kreditupplysning	1 710	724
Kontorsmaterial	485	0
Datorkommunikation	1 094	751
Postbefordran	2 048	2 440
Revisionsarvode	14 875	27 375
Årsredovisning tryck	2 488	2 250
Föreningsgemensamma aktiviteter	2 923	0
Arvode ekonomisk förvaltning	64 812	60 438
Förvaltning extradebiteringar	2 736	4 531
Bankkostnader	3 000	3 822
Kostnader för styrelsemöten	0	675
Medlem/föreningsavg, avdragsg	3 817	900
Övriga externa tjänster	0	3 975
Föreningsavgifter	0	160
	99 988	108 041
6 Styrelsearvoden	2013	2012
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	13 650	13 130
Övriga sociala kostnader	4 289	4 125
	17 939	17 255
7 Byggnad	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	36 336 967	36 336 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 336 967	36 336 967
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 857 898	-4 435 950
Årets avskrivningar	-428 953	-421 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 286 851	-4 857 898
Utgående redovisat värde	31 050 116	31 479 069
Taxeringsvärden byggnader	30 748 000	29 948 000
Taxeringsvärden mark	21 699 000	21 381 000
	52 447 000	51 329 000

8 Maskiner

Årets investering avser inköp av värmepumpar.	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	212 009	47 000
Inköp	95 000	165 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 009	212 009
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 901	-4 700
Årets avskrivningar	-30 701	-21 201
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 602	-25 901
Utgående balans	250 407	186 108

9 Aktier

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Bokfört värde
Fastum UBC Förvaltning AB Org.nr 556730-0883	14	21 000	21 000
		21 000	

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringar	44 921	41 969
Kabel-tv	13 049	12 768
Ekonomisk förvaltning	20 098	18 135
Snöröjning/sandning jouravtal	0	3 625
	78 068	76 497

11 Kassa och bank	2013-12-31	2012-12-31
Skandiabanken	1 221	1 166
Nordea	344 197	730 656
	345 418	731 822

12 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 199 990	1 400 010	707 931	1 976 336	-94 210
Disposition av föregående års resultat:			-23 513	-70 697	94 210
Årets resultat					21 111
Belopp vid årets utgång	14 199 990	1 400 010	684 418	1 905 639	21 111

13 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Nordea Hypotek 5991, ränta rörlig	6 440 000	6 580 000
Nordea Hypotek 5983, ränta rörlig	6 440 000	6 580 000
Nordea Hypotek 6009, ränta rörlig	4 036 000	4 413 000
Avgår kortfristig del (nästa års amorteringar)	-480 000	-847 500
	16 436 000	16 725 500

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	2 203	2 505
Sophämtning	4 240	1 014
Snöröjning/sandning	0	5 104
Löpande reparationer	0	21 256
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 625
Upplupna styrelsearvoden	0	13 130
Upplupna sociala avgifter	0	4 125
Upplupna utgiftsräntor	57 479	109 763
Förskottsbetalda avgifter/hyror	149 081	135 775
	227 003	305 297

Järfälla 2014 - -

Jan Jacobsson

Patrik Andersson

Magdalena Hagelind

Thomas Eriksson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Alm
Auktoriserad revisor