

ÅRSREDOVISNING 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLUGAN, NORRKÖPING

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen FLUGAN, Norrköping får härmed avlämna redovisning för föreningens verksamhet under tiden 2013-01-01 – 2013-12-31, föreningens 30:e verksamhetsår.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie

Margareta Öst	Ordförande
Bertil Karlsson	v Ordförande
Tibor Kozma	Kassör
Monika Persson	Sekreterare
Lennart Almroth	Miljöansvarig

Suppleanter

Johan Hansson
Dennis Webstedt

Revisorer

Revisorer har under året varit

Ordinarie

Niklas Ansgård

Suppleanter

Ola Halvorssen

Bostadsrättsföreningen FLUGAN

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Taxeringsvärdet uppgår till kr 30 400 000 varav kr 8 200 000 utgör mark och kr 22 200 000 utgör byggnadsvärde.

Styrelsen föreslår att avsättning sker till föreningens fonder i enlighet med ekonomisk plan med kr 49 500, lika fördelat på respektive fond.

I bilaga 2 redovisas ackumulerat saldo per lägenhet, efter fondavsättning och uttag, för inre reparationsfond.

Resultatet av föreningens verksamhet under perioden samt föreningens ställning 2013-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

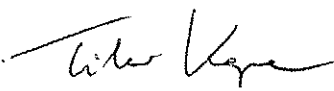
Styrelsen föreslår att årets vinst kr 65 139 föres i ny räkning.

Norrköping den 2014-02-13


(Margareta Öst)


(Bertil Karlsson)


(Monika Persson)


(Tibor Kozma)


(Lennart Almroth)

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits


(Niklas Ansgård)

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Flugan lämnar följande verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

Styrelsen har haft sju protokollförda möten, fem ordinarie och två extra. Årsstämman hölls den 20 mars 2013. Protokollen från styrelsemötena har funnits tillgängliga på anslagstavlan i tvättstugan.

Medlemmarna har vid två gemensamma städdagar, i maj och oktober, jobbat med allmänt underhåll, städning av tvättstugan, kontroll av torpargrund, mm. En häck vid lekplatsen med flera torkade växter har tagits bort för nyplantering under våren.

Nytt tak har lagts på garagen för garagefondens medel. Elever från gymnasieskolan har också gjort en del förbättringsarbeten på garagen. En del av detta arbete återstår. De medlemmar som har garage har målat dessa.

Taket på Almgatan 9 har tvättats med högtryckstvätt. Dagvattenbrunnarna vid garagelängan har slamsugits.

Nya stötdämpare och fjädrar för upphängning har monterats på bägge tvättmaskinerna för att förhindra störande ljud för de närmaste grannarna.

Styrelsen tog initiativ till rensning av cykelförråden vilket inneburit att det nu finns bättre utrymme i dem. Styrelsen beslöt att inte gå vidare med en tidigare idé om att förlägga ett cykelförråd mellan två garagelängor pga för hög kostnad.

Styrelsen har påbörjat arbetet med en underhållsplan. Styrelsen har även för avsikt att göra en hemsida för föreningen. Vidare planeras att kunna använda styrelserummet även som gästrum.

En översyn av föreningens stadgar har gjorts utifrån gällande Bostadsrättslag. Ett förslag till revidering har tagits fram som kommer att behandlas på årsstämman.

Tre ledamöter har deltagit vid Skatteverkets information till bostadsrättsföreningar.

Årsavgiften har kunnat sänkas från 2014 med 3 %. Samtidigt har avgiften för TV-kanalerna ökat med 50 kr/månad för att stämma med den faktiska kostnaden. Resultaten för året blev 65 139 kronor. För övrig ekonomisk redovisning hänvisas till årsredovisningen.


Margareta Öst

ordförande

REVIVIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLUGAN, NORRKÖPING

Vi har granskat förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning för tiden
2013-01-01 – 2013-12-31.

Granskningen har utförts i överensstämmelse med god revisionssed.

Vi tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs;

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret
2013-01-01 – 2013-12-31.

Norrköping den 2014-02-16



(Niklas Ansgård)

BOSTADSRATTSFORENINGEN FLUGAN

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Utfall 13.12.31	Utfall 12.12.31
Omsättningstillgångar		
Kassa & PG	1 917	6 578
Bank	401 775	393 296
Avr. L E L Ekonomiservice	464 067	342 866
Hysesfordringar		
Skattekonto	6	6
Förutbetalda kostnader	34 155	32 932
Summa omsättningstillgångar	901 920	775 678
Anläggningstillgångar		
Fastigheten Flugan Mark	1 827 000	1 827 000
Fastighet	10 881 135	11 411 135
Summa tillgångar	13 610 055	14 013 813
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	3 303	32 269
Förutbetalda hyror och avgifter	133 914	129 163
Skatteskuld	39 930	45 045
Upplupna räntor	49 279	52 020
Inre reparationsfond	289 590	297 868
Garagefond	235 299	189 643
Övriga upplupna kostnader	51 175	44 879
Summa kortfristiga skulder	802 490	790 887
Långfristiga skulder		
Länsförsäkringar	3 980 000	4 240 000
SBAB	6 920 000	7 190 000
Summa långfristiga skulder	10 900 000	11 430 000
Reservationer		
Yttre reparationsfond	966 122	916 622
Summa reservationer	966 122	916 622
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Grundavgifter	696 845	696 845
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel	179 459	99 294
Periodens resultat	65 139	80 165
Summa skulder och eget kapital	13 610 055	14 013 813

BOSTADSRATTSFORENINGEN FLUGAN

Resultaträkning 130101-131231

	Utfall 13.12.31	Utfall 12.12.31
Intäkter		
Hyror	1 861 128	1 860 628
Påminnelseavgift	110	100
Overlåtelseavgift	1 800	1 800
Städavgifter	200	1 200
Oresutjämning	3	-1
Nettointäkt	1 863 241	1 863 727
Kostnader		
Fastighetsskötsel	-124 053	-117 013
Förvaltningskostnad	-37 500	-37 500
El	-27 646	-25 500
Uppvärmning	-263 086	-253 483
Vatten	-60 624	-55 213
Sophämtning	-38 714	-36 591
Försäkringar	-33 260	-30 826
Övriga kostnader	-57 402	-56 036
Driftskostnader	-642 285	-612 162
Resultat före räntor och avskrivningar	1 220 956	1 251 565
Ränteintäkter	10 134	11 975
Avskrivningar	-530 000	-515 000
Räntekostnader	-439 421	-466 730
Summa kapitalkostnad	-959 287	-969 755
Resultat före skatt	261 669	281 810
Fastighetsskatt	-39 930	-45 045
Periodens resultat	221 739	236 765
Avsättn. inre rep. fond	-49 500	-49 500
Avsättn. yttre rep. fond	-49 500	-49 500
Avsättning garagefond	-57 600	-57 600
Redovisat resultat	65 139	80 165

Förmögenhetsuppgift BRF Flugan		2013	2012	2011
Taxeringsvärde	+	30 400 000	30 000 000	30 000 000
Tillgångar/skulder				
alla tillgångar utom fastigheten	+	901 920	775 678	641 427
alla skulder utom eget kapital	./.	(12 668 612)	(13 137 509)	(13 598 423)
Summa = Förmögenhetsvärde		18 633 308	17 638 169	17 043 004

(underskott = inget förmögenhetsvärde)

BRF FLUGAN

Bilaga 2

Inre fond 2013

<u>Hus</u>	<u>Lgh nr</u>	<u>Andelstal</u>	<u>m²BRÄp</u>	<u>Saldo</u> <u>2012</u>	<u>Fondav-</u> <u>sättning</u> <u>2013</u>	<u>Uttag</u> <u>2013</u>	<u>Ack</u> <u>Saldo</u> <u>2013</u>	
1	11	3,41%	103,4	7 311	1 688	(0)	8 999	Bertil/Birgitta Karlsson
1	12	2,46%	67,5	11 868	1 218	(0)	13 086	Gun-Britt Wallman
1	13	3,60%	110,9	6 177	1 782	(0)	7 959	Lennart Almroth
1	14	2,64%	75,0	3 173	1 307	(0)	4 480	Ulla Lindroth
2	21	2,86%	87,8	4 544	1 416	(4 500)	1 460	Johan Hansson
2	22	2,77%	83,2	4 328	1 371	(0)	5 699	Alexander/Eli Kuoni
2	23	3,01%	95,2	12 180	1 490	(8 000)	5 670	Matti/Barbro Fredriksson
2	24	2,94%	90,7	11 394	1 455	(0)	12 849	Monica Ostlund
3	31	2,97%	87,8	9 095	1 470	(0)	10 565	Gunnel Holst
3	32	2,86%	83,2	11 630	1 416	(0)	13 046	Monica Persson/Lennart Ro
3	33	3,12%	95,2	1 642	1 544	(0)	3 187	Roland Jansson/C Pålman
3	34	3,03%	90,7	11 463	1 500	(0)	12 963	Rolf/Gun-Britt Hasselgren
4	41	3,41%	103,4	7 350	1 688	(0)	9 038	Stefan Claesson/Karin Lind
4	42	2,46%	67,5	12 605	1 218	(0)	13 823	Marianne Nordahl
4	43	3,60%	110,9	9 062	1 782	(0)	10 844	Torbjörn Fyhr
4	44	2,64%	75,0	6 262	1 307	(0)	7 568	Niklas Ansgård
5	51	3,49%	103,4	6 938	1 728	(0)	8 666	Margareta Öst/G Omstedt
5	52	2,46%	67,5	5 617	1 218	(2 168)	4 667	Ragnhild Granqvist
5	53	3,67%	110,9	5 441	1 817	(7 000)	258	Tibor/Ingrid Kozma
5	54	2,64%	75,0	12 896	1 307	(11 589)	2 614	Mattias Öberg
6	61	1,93%	53,6	5 933	955	(6 570)	318	Anders Ekelund
6	62	3,91%	124,5	1 944	1 935	(0)	3 879	Johan Karlsson/Carina Ande
6	63	5,45%	184,9	31 636	2 698	(0)	34 334	Karin Lundberg
7	71	2,90%	87,7	13 383	1 436	(0)	14 819	Siv Sorin
7	72	2,79%	83,2	6 967	1 381	(0)	8 348	Olav/Nanna Halvorsen
7	73	3,07%	95,2	6 281	1 520	(3 161)	4 639	Dennis Webstedt/Mirella Diz
7	74	2,99%	90,7	18 698	1 480	(7 490)	12 688	Gunnar/Ingrid Persson
8	81	2,39%	67,5	16 540	1 183	(0)	17 723	Britt Andersson (fd Nilsson)
8	82	2,39%	67,5	8 284	1 183	(0)	9 467	Dagny Lundblad
8	83	3,38%	103,4	7 119	1 673	(0)	8 792	Bengt/Birgit Gustavsson
8	84	2,59%	75,0	7 067	1 282	(0)	8 349	Rune Weinestam
8	85	2,59%	75,0	8 586	1 282	(7 300)	2 568	Erik/Eva Bergstrand
8	86	3,58%	110,9	4 454	1 772	(0)	6 226	Stefan Hjelte/Ulla Svensson
Summa		100,00%	3 003,3	297 868	49 500	(57 778)	289 590	

Fondavsättning enl. ek.plan = 49 500

49 500 1)

1) Lika mycket till yttre fond

Fastighetsvärde 2013-12-31

Byggnadsvärde	18 135 885
Avskrivning tom -95 (gjorda avsättningar till amorteringsfond)	(220 117)
Avskrivning -96 (gjord amortering)	(1 814 633)
Avskrivning -97 (gjord amortering)	(175 000)
Avskrivning -98 (gjord amortering)	(175 000)
Avskrivning -99 (gjord amortering)	(175 000)
Avskrivning -00 (gjord amortering)	(175 000)
Avskrivning -01 (gjord amortering)	(200 000)
Avskrivning -02 (gjord amortering)	(225 000)
Avskrivning -03 (gjord amortering)	(225 000)
Avskrivning -04 (gjord amortering)	(225 000)
Avskrivning -05 (gjord amortering)	(225 000)
Avskrivning -06 (gjord amortering)	(225 000)
Avskrivning -07 (gjord amortering)	(235 000)
Avskrivning -08 (gjord amortering)	(436 250)
Avskrivning -09 (gjord amortering)	(493 750)
Avskrivning -10 (gjord amortering)	(500 000)
Avskrivning -11 (gjord amortering)	(485 000)
Avskrivning -12 (gjord amortering)	(515 000)
Avskrivning -13 (gjord amortering)	(530 000)
Restvärde	10 881 135

EKONOMISK UPPFÖLJNING 2013 OCH BUDGET 2014

TEXT	Budget 13	Utfall 13	Diff.	Budg. 14
INTÄKTER				
Avgifter	1783	1784	1	1730
Räntor	8	10	2	2
Garageavgift	58	58	0	58
TV-avgift	19	19	0	39
Övrigt	2	2	0	2
Summa	1870	1873	3	0 1831
KOSTNADER				
Drift				
Fast.sköts	110	95	15	100
Vatten	60	61	-1	62
Sophämt.	37	39	-2	40
Värme	250	263	-13	270
El	33	28	5	29
Reparationer	50	29	21	50
Försäkring	30	33	-3	33
Adm.	38	38	0	38
TV avg	41	41	0	41
Övrig	25	15	10	25
Summa drift	674	642	32	688
Fast.skatt	40	40	0	41
Räntekost	439	439	0	412
Avskrivning/amost.	530	530	0	530
Fonder	99	99	0	99
Garagefond	58	58	0	58
Summa	1840	1808	32	0 1828
RESULTAT	30	65	35	0 3

BRF Flugan

Länebild		Skuld	Amortering	Ränta	bunden	Årsränta 2014
Per 2014-01-01						
SBAB	Lån 1	3,475,000	100,000	3,95%	2015-08-13	135,288
SBAB	Lån 2	3,445,000	170,000	4,52%	2014-05-28	145,406
Länsf.	Lån 3	3,980,000	260,000	3,41%	2016-03-30	131,285
Summa		10,900,000	0 530,000	0 3,93%		411,979

Förfallodagar:

Lån 1.	31-mar	30-jun	30-sep	30-dec
Lån 2	30-jan	30-apr	30-jul	30-okt
Lån 3.	30-jan	30-apr	30-jul	30-okt

* Lån 2 omsättes den 28 maj. Fr.o.m.29 maj räknar vi med en räntesats på 3,7%.