

**Årsredovisning**

för

**Brf Sekatören**

769606-2871

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Sekatören, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till uppgift 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.

### Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skälby 46:103 på vilken 44 bostadsrätter är färdigställda. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF tom 2014-12-04. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastum UBC. Årsavgiften har sedan de första boende flyttade in i december 2008 varit oförändrad. Avgiften för 2014 är oförändrad.

### Lägenhetsfördelning:

20st. 2 rum och kök

12st. 3 rum och kök

12st. 4 rum och kök

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet, vilket registrerades hos Bolagsverket 2007-12-19. Under året har vi fått förbättrade villkor på våra lån placerade hos Nordea. Detta medförde en räntesänkning. Föreningen har också startat ett konto för företagstjänster hos Nordea. Föreningen har förlängt avtalet med Comhem för TV-distribution. Avtalet börjar gälla 1 juli 2014.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 november 2007.

### Föreningsstämma

Årsstämma hölls den 15 maj i Björkebyskolan.

6

dm

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman

Alexander Skalleberg	Ledamot	Ordförande
Jackie Dahl	Ledamot	Ekonomiansvarig
Kjell Frödin	Ledamot	Avtal, ekonomiansvarig
Kajsa Bäckius	Tjänstgörande suppleant	Sekreterare fr o m november 2013
Krista Redin	Ledamot	Mail- och webbsideansvarig
Sara Hultman	Ledamot	T o m juni 2013
Victoria Eriksson	Suppleant	T o m juni 2013
Göran Carlgren	Suppleant	
Marie Björn	Suppleant	

Styrelsen har haft 18 st protokollförda styrelsemöten.

### Valberedning

Marie Paulsson(sammankallande) och Erik Frogner.

### Revisor

Ralf Toresson revision (ordinarie) och Joachim Broberg (suppleant).

### Övrig verksamhet

Inventering av byggnaderna har utförts under året. Det framkom att målning av fasader behövs göras om c:a 2 år. I första hand gäller det söderlägen på den röda gården.

Städdagen den 26/5 samlade många som hjälpte till med plantering av blomlådor, städning i carportar m.m. och avslutades med korvgrillning och glass till barnen.

Föreningen har köpt in bevattningssystem till våra häckar samt nät till sandlådor.

Cykelställ monterades utanför cykelrummen.

Under sommaren utfördes ommålning av takfot som hade besiktningsanmärkningar och reparation av några trappor.

Styrelsen har låtit utföra radonmätning enligt beslut av Järfälla kommun. 33st lägenheter mättes. Det var låga resultat över lag och inga åtgärder behöver vidtagas.

Styrelsen fick även ett beslut från Boverket att upprätta energideklaration för föreningens byggnader. Arbetet påbörjades under hösten F:a Energikompetens i Järfälla fick uppdraget att upprätta energideklarationen. Arbetet drog dock ut på tiden då det var svårt att få in elförbrukningen för alla lägenheter. Resultaten blev klara i början av januari 2014 och har delgetts alla boende.

Föreningen köpte in 6 bord och 40 stolar som kom till användning vid den gemensamma kräftsivan som hölls i en carport den 7 september. Dessa bord och stolar får lånas av medlemmar.

Den 26 oktober hade vi en höststädning som avslutades med kaffe, bullar och godis till barnen.

Under hösten grävde PEAB upp avloppsledningen och rättade till felet med avloppet. I och med att detta var klart försvann avloppslukten i de lägenheter som haft problem.

Julklapp till medlemmarna var en avgiftsfri månad för december 2013 som av praktiska skäl verkställdes i januari 2014.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken 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.

### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 493 959
årets vinst	143 885
	<b>1 637 844</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	201 750
i ny räkning överföres	1 436 094
	<b>1 637 844</b>

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

5

h



**Resultaträkning**

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		1 656 601	1 807 200
Hysesintäkter, parkering		45 500	46 290
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 702 101</b>	<b>1 853 490</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-43 181	-13 603
Periodiskt underhåll		-21 800	-1 247
Driftkostnader	2	-519 314	-416 184
Administrationskostnader	3	-181 639	-139 120
Arvoden till styrelsen	4	-56 578	-55 842
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-822 512</b>	<b>-625 996</b>
Avskrivning byggnad	5	-167 428	-163 345
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-167 428</b>	<b>-163 345</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>712 161</b>	<b>1 064 149</b>
Ränteintäkter		4 682	12 483
Räntekostnader		-571 974	-684 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-984	-596
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-568 276</b>	<b>-672 583</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>143 885</b>	<b>391 566</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>143 885</b>	<b>391 566</b>

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad			
Mark	5	66 604 392	66 771 820
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	5	<b>18 700 000</b>	<b>18 700 000</b>
		<b>85 304 392</b>	<b>85 471 820</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 304 392</b>	<b>85 471 820</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		12 492	3 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	101 850	65 507
Avräkningskonto förvaltare		722 701	2 372 921
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>837 043</b>	<b>2 442 190</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank			
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 911 272</b>	<b>11 473</b>
		<b>1 911 272</b>	<b>11 473</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 748 315</b>	<b>2 453 663</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 052 707</b>	<b>87 925 483</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		63 612 380	63 612 380
Upplåtelseavgift		4 061 620	4 061 620
Föreningens fond för yttre underhåll		471 000	314 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 145 000</b>	<b>67 988 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 493 959	1 259 393
Årets resultat		143 885	391 566
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 637 844</b>	<b>1 650 959</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 782 844</b>	<b>69 638 959</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		17 840 000	17 932 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 840 000</b>	<b>17 932 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		92 000	92 000
Leverantörsskulder		60 946	37 543
Övriga skulder		1	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	276 916	224 978
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>429 863</b>	<b>354 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 052 707</b>	<b>87 925 483</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		18 300 000	18 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

w

## 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. Överföring till yttre underhållsfond görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas som en kostnad i resultaträkningen. Styrelsens förslag till avsättning i resultatdispositionen är baserad på byggnadskostnaden enligt den ekonomiska planen.

### 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 skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

u



## Noter

<b>1 Reparationer och underhåll</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Reparationer	43 181	13 603
<b>2 Driftskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Trädgårdsskötsel	92 088	90 256
Snöröjning/sandning	62 500	75 000
Radonmätning	10 725	0
Bevakning	5 070	4 875
Samfälligheskostnad	98 775	69 194
Fastighetsel	19 969	24 323
Vatten- och avlopp	68 980	48 313
Avfallshantering	58 987	27 510
Fastighetsförsäkring	30 978	28 071
Kabeltv	48 186	46 792
Förbrukningsmaterial	17 563	1 850
Övriga driftskostnader	5 493	0
	<b>519 314</b>	<b>416 184</b>
<b>3 Administrationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Postbefordran	2 750	4 529
Revisionsarvode extern revisor	20 000	35 312
Förvaltning grundavtal	69 906	66 375
Förvaltning utöver avtal	16 551	7 155
Övriga förvaltningskostnader	28 364	9 240
Bankkostnader	1 830	2 253
Medlem/föreningsavgifter	5 352	1 070
Hemsida	1 815	1 815
Övriga externa tjänster	31 309	11 371
	<b>177 877</b>	<b>139 120</b>
<b>4 Arvoden till styrelsen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Styrelsearvode	44 345	42 800
Sociala avgifter på arvoden	12 233	13 042
	<b>56 578</b>	<b>55 842</b>

✓

d -

**5 Byggnader och mark**

	2013	2012
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	85 950 000	85 950 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 950 000</b>	<b>85 950 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-478 180	-314 835
Årets avskrivningar	-167 428	-163 345
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-645 608</b>	<b>-478 180</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>85 304 392</b>	<b>85 471 820</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	6 600 000
	<b>40 200 000</b>	<b>34 600 000</b>

I anskaffningsvärdet ingår mark med 18 700 000 kr.

**6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
IF Fastighetsförsäkring	28 881	28 571
Securitas Jourmontör	5 280	5 070
Fastum ekonomisk förvaltning	22 456	19 821
Com Hem	12 308	12 045
Skälby Trädgårdsstad SFF	32 925	0
	<b>101 850</b>	<b>65 507</b>

**7 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 612 380	4 061 620	314 000	1 259 393	392 726
Disposition av föregående års resultat:					
Årets resultat			157 000	235 726	-392 726
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 612 380</b>	<b>4 061 620</b>	<b>471 000</b>	<b>1 495 119</b>	<b>147 647</b>

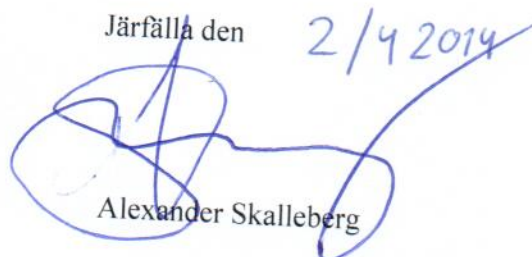
**8 Långfristiga skulder**

	2013-12-31	2012-12-31
Nordea Hypotek, ränta 4,65%, bundet till 2014-08-20	5 880 000	5 910 000
Nordea Hypotek, ränta 2,126%, 3 mån	5 880 000	5 910 000
Nordea Hypotek, ränta 2,31%, 3 mån	6 172 000	6 204 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-92 000	-92 000
	<b>17 840 000</b>	<b>17 932 000</b>

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda årsavgifter	2 698	107 671
Upplupna räntekostnader	57 539	75 057
Avgiftsfri månad december, verkställd januari	150 600	0
Snöröjning	0	12 500
Energideklaration	27 300	0
El	2 750	5 968
Styrelsearvode, sociala avgifter	21 027	20 970
Revisionsarvode	15 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 812
	<b>276 914</b>	<b>224 978</b>

Järfälla den

2/4 2014



Alexander Skalleberg



Kjell Frödin



Kajsa Bäckius



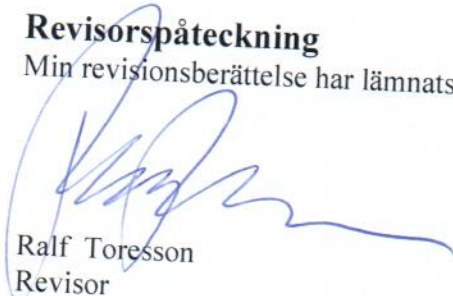
Jackie Dahl



Krista Redin

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2014



Ralf Toresson  
Revisor