Å R S R E D O V I S N I N G

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNDSBERGET

Org. nr. 716453-1191

ÅR 2013

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	8
- balansräkningar	9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- kassaflödesanalys	11
- tilläggsupplysningar	12
- underskrifter	15

Årsredovisningen upprättad 2014-03-12

Bostadsrättsföreningen Sundsberget
716453-1191

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

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

Föreningen registrerades 1990-07-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-23 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Sundsberget 1, Nora kommun

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 15 april 2013

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Inga-Britt Sander	Ordförande	Börje Griph
Margareta Ring	Sekreterare	Bengt Larsson
Fia Lindros	Kassör	
Olle Gipperth	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 15 april 2013

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Marianne Andersson	Ordförande	Inger Flodman
Ingvar Essinger	Vice Ordförande	Claes Karlsson
Börje Grigh	Sekreterare	
Inga-Britt Sander	Kassör	
Olle Gipperth	Ledamot	
Anton Renggli	Adjungerad	

Firmatecknare:
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:	*Suppleant:*
Hans Knutsson	Halina Karlsson

Valberedning

Heikki Nykänen	Sammankallande
Fia Lindros	

Bostadsrättsföreningen Sundsberget
716453-1191

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 15 april 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 4 (f.å 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 35 (f.å 35) stycken. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sundsberget 1, Nora kommun

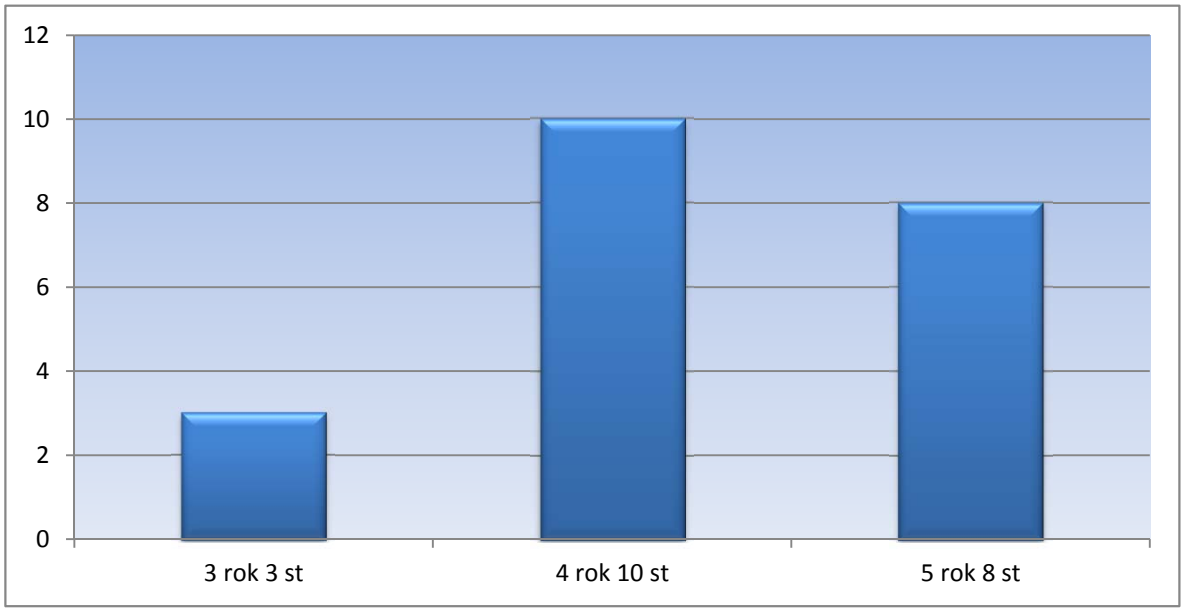
Nybyggnadsår och värdeår är 1992.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	8 416 000	8 416 000
Varav byggnader:	6 673 000	6 673 000
Varav mark:	1 743 000	1 743 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 21 stycken småhus innehållande 21 stycken lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 555 kvm.

Lägenhetsfördelning



Byggnadernas uppvärmning är vattenburen golvvärme med elpanna i varje hus.

Energideklaration enligt Boverket har utförts av YIT Sverige AB, Solna, daterad 2008-11-25.

Föreningen följer en underhållplan.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel administreras av styrelsen.

Avtal med leverantörer:

Bredband	Telia-Sonera
El	E-on El-nät Sverige AB
Vatten	Bergslagens Kommunalteknik
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under hösten 2013 påbörjades planeringen för total genomgång av värmeanläggningen.
Föreningen har fått en ny hemsida.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Utvärdering och eventuella åtgärder som följd av genomgången av värmeanläggningen med avseende på teknik och ekonomi.
Kontroll av stabilitet och eventuell förstärkning av stolpar som bär upp altanerna.
Reparation alternativt utbyte av rötskadade ”syllmurar”.

Anställda

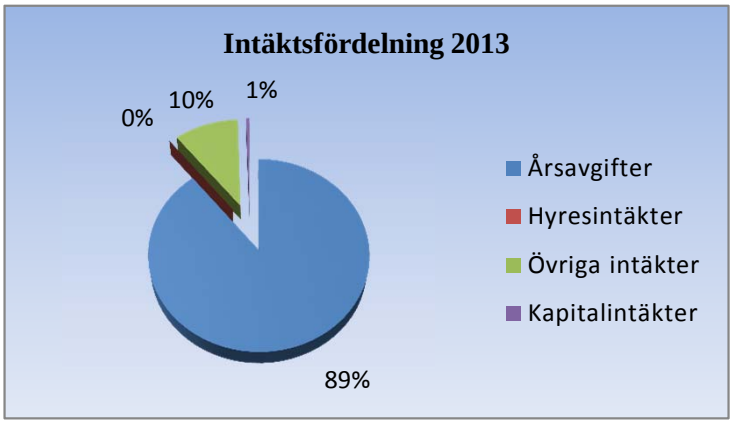
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Årets resultat är bättre än budget. Månadsavgifterna är för fjärde året inklusive 2014 oförändrade.
Föreningen har under året amorterat kr 600.000 och kommer att amortera ytterligare 2014

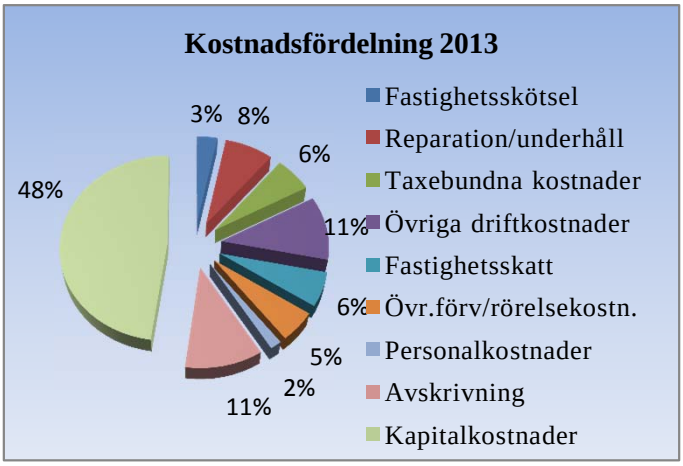
Bostadsrättsföreningen Sundsberget
716453-1191

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 350
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	154
Kapitalintäkter	8
Summa	**1 512**

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	33
Reparation/underhåll	78
Taxebundna kostnader	61
Övriga driftkostnader	112
Fastighetsskatt	60
Övr.förv/rörelsekostn.	54
Personalkostnader	17
Avskrivning	111
Kapitalkostnader	483
Summa	**1 009**



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	1 504	1 484	1 485	1 447	1 431
Resultat efter fin. poster, tkr	503	386	419	-119	-510
Balansomslutning, tkr	19 943	20 109	19 887	20 295	20 326
Soliditet, %	35%	32%	31%	28%	29%
Kassalikviditet, %	612%	433%	336%	449%	752%
Snittränta, %	3,69%	3,71%	3,72%	2,45%	3,91%
Årsavgift, kr/kvm boyta	529	529	529	518	518
Lån, kr/kvm boyta	5 010	5 245	5 323	5 636	5 636
Ränta, kr/kvm boyta	189	196	204	138	220
El, kr/kvm boyta	2	2	3	3	5
Vatten, kr/kvm boyta	22	21	20	20	22

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 267 491
årets vinst	503 212
	2 770 703
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts (minimikrav enligt stadgar)	25 248
i ny räkning överföres	2 745 455
	2 770 703

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

Bostadsrättsföreningen Sundsberget
716453-1191

R E S U L T A T R Ä K N I N G A R

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 350 420	1 350 420
Övriga rörelseintäkter		154 058	133 549
		1 504 478	**1 483 969**
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-32 698	-20 156
Reparationer	3	-78 206	-134 639
Underhåll	4	0	-40 513
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-61 365	-57 778
Övriga driftkostnader	6	-112 212	-107 694
Fastighetsskatt		-60 285	-60 285
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-53 705	-60 018
Personalkostnader	8	-16 707	-27 598
Rörelseresultat före avskrivningar		**1 089 300**	**975 288**
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-110 900	-97 000
Rörelseresultat		**978 400**	**878 288**
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		7 579	8 211
Räntekostnader		-482 766	-500 197
Resultat efter finansiella poster		**503 212**	**386 302**
Årets resultat		**503 212**	**386 302**

Bostadsrättsföreningen Sundsberget
716453-1191

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	19 113 338	19 224 238
Summa anläggningstillgångar		**19 113 338**	**19 224 238**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		6 638	0
Skattefordringar		3 013	2 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 618	62 284
		74 269	**65 250**
Kassa och bank	14	755 705	819 479
Summa omsättningstillgångar		**829 974**	**884 729**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 943 312**	**20 108 967**

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 561 000	3 561 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		676 102	691 367
		4 237 102	**4 252 367**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 267 491	1 865 924
Årets resultat		503 212	386 302
		2 770 703	**2 252 226**
Summa eget kapital		**7 007 805**	**6 504 593**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 800 000	13 400 000
Summa långfristiga skulder		**12 800 000**	**13 400 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		76 637	93 537
Medlemmarnas reparationsfond		0	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		42 806	61 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	16 064	49 473
Summa kortfristiga skulder		**135 507**	**204 374**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**19 943 312**	**20 108 967**

Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	27 947 000	27 947 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Sundsberget
716453-1191

K A S S A F L Ö D E S A N A L Y S

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		503 212	386 302
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		110 900	97 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**614 112**	**483 302**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 019	-38 735
Förändring av kortfristiga skulder		-68 867	36 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**536 226**	**480 603**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-600 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-600 000**	**-200 000**
Årets kassaflöde		**-63 775**	**280 603**
Likvida medel vid årets början		819 479	538 876
Likvida medel vid årets slut	14	**755 704**	**819 479**

Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknaad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	**Årsavgifter & hyror**	**2013**	**2012**
	Årsavgifter bostäder	1 350 420	1 350 420
		1 350 420	**1 350 420**

Not 2	**Fastighetsskötsel**	**2013**	**2012**
	Markskötsel	4 155	1 179
	Snöröjning/Halkbekämpning	26 891	17 508
	Förbrukningsmaterial	1 652	1 469
		32 698	**20 156**

Not 3	**Reparationskostnader**	**2013**	**2012**
	Reparation byggnader	28 190	45 709
	Reparation installationer	28 094	18 578
	Reparation värmeinstallationer	21 922	65 734
	Övriga reparationer	0	1 405
	Försäkringsskador	0	3 213
		78 206	**134 639**

Not 4	**Underhållskostnader**	**2013**	**2012**
	Underhåll	0	40 513
		0	**40 513**

Not 5	**Taxebundna kostnader och uppvärmning**	**2013**	**2012**
	El	5 468	5 133
	Vatten	55 897	52 645
		61 365	**57 778**

Not 6	**Övriga driftkostnader**	**2013**	**2012**
	Fastighetsförsäkringar	32 832	26 953
	Kabel-TV/Datakommunikation	79 380	80 741
		112 212	**107 694**

Not 7	**Övriga förvaltning- och rörelsekostnader**	**2013**	**2012**
	Förbrukningsinventarier	2 234	751
	Arvode ekonomisk förvaltning	27 376	28 034
	Övriga externa tjänster	12 482	14 123
	Övriga omkostnader	11 613	17 110
		53 705	**60 018**

Not 8 Anställda och personalkostnader

	Löner, ersättningar och sociala kostnader	**2013**	**2012**
	Arvoden till styrelsen	19 490	21 000
	Arbetsgivaravgifter	-2 783	6 598
		16 707	**27 598**

Not 9	Byggnader och mark	2013	2012
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	29 222 700	29 222 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 222 700**	**29 222 700**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 483 162	-4 386 162
	Årets avskrivningar	-110 900	-97 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 594 062**	**-4 483 162**
	Ackumulerade nedskrivningar enligt rekonstruktion		
	Ingående avskrivningar	-7 046 900	-7 046 900
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 046 900**	**-7 046 900**
	Mark		
	Ingående markvärde	1 531 600	1 531 600
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 531 600**	**1 531 600**
	Utgående planenligt restvärde	**19 113 338**	**19 224 238**
	Taxeringsvärden byggnader	6 673 000	6 673 000
	Taxeringsvärden mark	1 743 000	1 743 000
		8 416 000	**8 416 000**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
	Kabel-TV/Datakommunikation	19 845	19 845
	Försäkring	37 773	35 595
	Förvaltningsarvode	7 000	6 844
		64 618	**62 284**

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	3 561 000	0	3 561 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	691 367	-15 265	676 102
Balanserat resultat	1 865 924	401 567	2 267 491
Resultat föregående år	386 302	-386 302	0
Årets resultat	0	503 212	503 212

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Omsättning	2013	2012
SBAB	2,93%	2015-10-12	6 400 000	7 000 000
SBAB*	3,69%	2014-01-12	6 400 000	6 400 000
			12 800 000	**13 400 000**

* Lånet har per omsättningsdagen bundits på 1 år till en ränta på 2,64%.

Årets amortering uppgår till 600 tkr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	16 064	21 875
Styrelsearvode	0	21 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	0	6 598
	16 064	**49 473**

Not 14 Likvida medel

	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	755 705	819 479

Nora den mars 2014

Marianne Andersson
Ordförande

Ingvar Essinger
Vice Ordförande

Börje Grigh
Sekreterare

Inga-Britt Sander
Kassör

Olle Gipperth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Hans Knutsson