

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Kosmosgränd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1998-12-17.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skälby 46:20 bebyggdes 1996 av Siab AB och är belägen i Järfälla Kommun. På fastigheten finns 41 st bostadshus innehållande 74 lägenheter varav 56 är kedjehus och parhus. Dessutom finns 24 st p-platser.

Total bostadsyta: 6 782 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-06-12 bestått av:

Ordinarie	Henrik Severin Anna Georgiadi Angelos Gotosis Lina Hallstedt Martin Saldenius	Ordförande t o m 2013-10-07
-----------	---	--

Suppleanter	Dimitris Siotis Zaynab Durukan Georgios Tselekidis Jens Mathisson
-------------	--

Revisorer

Ordinarie	Eva Andersson Dverstorp	Folkesson Råd & Revision
Suppleant	utses av Folkesson Råd & Revision	

Valberedning

Jan Lindevall	sammankallande
Ulf Svärd	

e

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 (8) st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Från och med 2014-01-01 tas den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen över av Hem- och fastighet Bostadsförvaltning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1996.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen av hyreshusenheten.

Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 7 074 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 959 200 (10 959 200) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 10 206 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 884 275 kronor, för uppgradering till bredband Comhem 74 000 kronor samt utbyte av samtliga kvarvarande värmepannor 1 810 275 kronor, där hela kostnaden har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev. underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 734 kr/kvm.

e

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	4 982 742	4 983 384	4 991 684	5 002 051	4 979 259
Resultat före reservering	-1 234 119	341 654	-138 673	-921 654	-697 458
Reservering yttre fond	246 000	246 000	246 000	0	246 000
Ianspråktagande yttre fond	0	246 000	246 000	0	847 676
Saldo yttre reparationsfond	246 000	0	0	0	0
Lån per kvm yta	8 022	7 959	8 083	8 197	8 303
Kassalikviditet (%)	53	76	69	84	143
Årsavgift bostäder kronor/kvm	734	734	734	734	734

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 665 690
årets förlust	-1 234 119

431 571

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	246 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-492 000
i ny räkning överföres	677 571

431 571

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	4 982 742	4 983 384
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 894 481	-283 945
Driftskostnader	3	-1 029 792	-1 026 553
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-102 750	-98 013
Personalkostnader	5	-71 038	-79 747
Avskrivningar	6	-701 117	-701 117
Resultat före finansiella poster		1 183 564	2 794 009
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 080	7 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 426 764	-2 460 196
Resultat efter finansiella poster		-1 234 119	341 654
 Resultat före skatt		-1 234 119	341 654
 Årets resultat		-1 234 119	341 654

e

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	64 502 769	65 203 886
Mark		2 400 000	2 400 000
		66 902 769	67 603 886
Summa anläggningstillgångar		66 902 769	67 603 886
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		50	150
Kundfordringar		445	0
Övriga fordringar	10	32 666	21 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 710	45 579
		110 870	67 256
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 771	5 000
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		365 920	1 291 182
Avräkningskonto ny förvaltare		318 798	0
		687 489	1 296 182
Summa omsättningstillgångar		798 359	1 363 438
SUMMA TILLGÅNGAR		67 701 128	68 967 324

C

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 200 000	12 200 000
Yttre reparationsfond		246 000	0
		12 446 000	12 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 665 690	1 570 036
Årets resultat		-1 234 119	341 654
		431 570	1 911 690
Summa eget kapital		12 877 570	14 111 690
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	53 322 451	53 065 913
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		1 082 000	910 043
Leverantörsskulder		4 063	85 138
Skatteskulder		37 431	32 227
Övriga skulder		0	2 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	377 613	759 336
Summa kortfristiga skulder		1 501 107	1 789 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 701 128	68 967 324
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		74 400 000	74 400 000
		74 400 000	74 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

e

Kassaflödesanalys

Not

2013-01-01
-2013-12-31

2012-01-01
-2012-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 234 119

341 654

Justeringar för poster som inte ingår i
kassaflödet

15

701 117

701 117

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

-533 002

1 042 771

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kund-/hyresfordringar

-345

21 771

Förändring av kortfristiga fordringar

-43 270

74 244

Förändring av leverantörsskulder

-81 075

-30 921

Förändring av kortfristiga skulder

16

-379 496

-36 509

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 037 188

1 071 356

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Långfristiga skulder

17

428 495

-840 721

Årets kassaflöde

-608 693

230 635

Likvida medel vid årets början

18

Likvida medel vid årets början

1 296 182

1 065 547

Likvida medel vid årets slut

687 489

1 296 182

C

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Se not 6.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	4 979 160	4 979 160
Debiterade avgifter	2 912	3 424
Ersättningar och intäkter	670	800
	4 982 742	4 983 384

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	10 206	18 945
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 884 275	265 000
	1 894 481	283 945

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Yttre skötsel/snöröjning	45 000	55 000
Fastighetsel	44 509	55 240
Vatten	179 606	181 437
Sophämtning	127 306	139 870
Container/grovsopor	20 854	15 673
Fastighetsförsäkring	96 532	88 037
Självrisk/reparation försäkringsskador	5 000	0
Kabel-TV och internet	92 675	81 853
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	417 924	406 770
Övriga driftkostnader	386	2 673
	1 029 792	1 026 553

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	13 444	15 568
Revisionsarvode	16 125	12 125
Förvaltningsarvode	71 412	70 020
Övriga externa tjänster	1 769	300
	102 750	98 013

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	0	4 000
Styrelse- och mötesarvoden	53 700	57 100
Sociala avgifter	17 338	18 647
	71 038	79 747

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	701 117	701 117
	701 117	701 117

Avskrivning på fastighetens bokförda värde sker med 1% enligt rak plan.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	8 950	6 328
Skattefria ränteintäkter	130	1 513
	9 080	7 841

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	2 426 764	2 460 196
	2 426 764	2 460 196

Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	81 951 841	81 951 841
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 951 841	81 951 841
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 747 955	-16 046 838
Årets avskrivningar enligt plan	-701 117	-701 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 449 072	-16 747 955
Utgående redovisat värde	64 502 769	65 203 886
Taxeringsvärden byggnader	44 734 000	43 534 000
Taxeringsvärden mark	34 593 000	34 107 000
	79 327 000	77 641 000

Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	21 659	21 527
Andra kortfr fordringar	11 007	0
	32 666	21 527

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkring	24 748	22 286
Förutbetalda kabel-tv	49 648	19 980
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	3 313	3 313
	77 709	45 579

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 200 000	0	1 570 036	341 654
Årets reservering		246 000	-246 000	
Disposition av föregående års resultat:			341 654	-341 654
Årets resultat				-1 234 119
Belopp vid årets utgång	12 200 000	246 000	1 665 690	-1 234 119

Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB - 4,13 % - 2015-04-15	9 599 299	9 673 735
SBAB - 4,90 % - 2017-11-08	9 599 299	9 673 735
SBAB - 4,67 % - 2016-12-09	6 711 900	7 098 305
SBAB - 4,10 % - 2019-03-04	13 116 448	13 417 290
SBAB - 4,80 % - 2016-12-09	13 877 505	14 112 891
SBAB - 2,79 % - 2014-08-01	1 500 000	0
Avgår kortfristig del ./.	-1 082 000	-910 043
	53 322 451	53 065 913

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	23 500	25 800
Upplupna sociala avgifter	7 300	7 556
Uppl räntekostnader externt	0	405 426
Förskottsbetalda hyror/avg	318 798	292 537
Upplupna driftskostnader	10 000	10 000
Upplupna elavgifter	4 015	6 017
Beräknat arvode för revision	14 000	12 000
	377 613	759 336

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar	701 117	701 117
	701 117	701 117

Not 16 Förändring av kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld ingår inte i beräkningsunderlaget.

Not 17 Långfristiga skulder

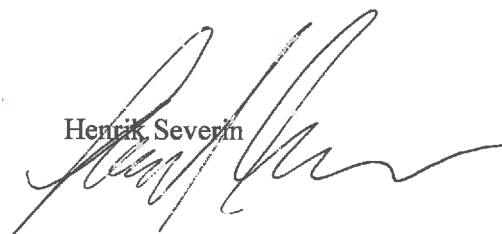
	2013-12-31	2012-12-31
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-1 071 505	-840 721
	428 495	-840 721

Not 18 Likvida medel

	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	2 771	5 000
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	365 920	1 291 182
Avräkning ny förvaltare	318 798	0
	687 489	1 296 182

Järfälla den 8/4 2014

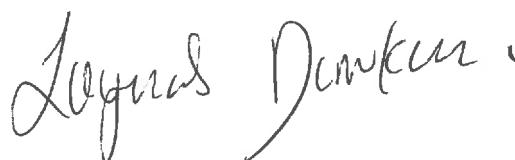

Anna Georgiadi


Henrik Severin


Angelos Gotosis

~~Lina Hallstedt~~
Zaynab Donkan


Martin Saldenius


Zaynab Donkan

Min revisionsberättelse har lämnats . 30/5 2014


Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor