

ÅRSREDOVISNING
2013
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NYSTFOTEN 12

718000-0254

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Thomas Böös	Ordförande
Bertil Weichert	Ledamot
Torsten Johansson	Ledamot
Suppleant: Elisabeth Linder	

REVISOR: Bengt Lundin med Michael Fredenklo som suppleant.

Fastighetens registerbeteckning är Nystfoten 12 i Eskilstuna.
Föreningens fastighet omfattar 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 lokaler upplåtna med hyresrätt. Fastighetens taxeringsvärde är kr 13.262.000:-, varav markvärde kr 4.079.000:-.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Arén & Partners, Allians Försäkringsmäklare AB via SBC.

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda styrelsemöten.

Vid den årliga inventeringen av fastigheten har inget tillkommit, som behöver åtgärdas, utöver vad som tidigare är känt.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 104 har köpts av Stefan och Tarja Krödel.

FONDAVSÄTTNINGAR

Fastighetsavskrivning Årets gjorda amorteringar, kr 86.820:-, har avsatts å kontot.
Inre reparationsfond Avsättning till fonden har gjorts med kr 3.797:-.

AVSKRIVNINGAR

Källsorteringshus Avskrivning har gjorts med kr 3.836:-.

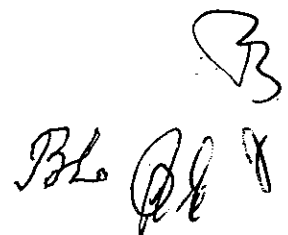
EKONOMI

Under året har relining av stammar utförts för kr 251.100:- och utbyte av värmeanläggning gjorts för kr 120.553:-, vilket alltsammans har belastat årets resultat.

Banklånet utökades med kr 450.355:- som ökat fastighetens bokförda värde.

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

Styrelsen föreslår att årets resultat, överskott med kr 61.840:54, fördelas enligt följande:
Kr 65.000:- förs till fonden för yttre underhåll och -3.159:46 balanseras i ny räkning.



Resultaträkning

Brf Nystfoten 12

	not	2013	2012
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1	2	890 473,00	852 997,00
Föreningens kostnader			
Förvaltning enligt bilaga 1	2	<u>-590 432,80</u>	<u>-1 336 956,59</u>
Resultat före avskrivningar		300 040,20	-483 959,59
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivningar enligt plan på			
fastigheten	1	-86 820,00	-87 021,00
förbättringsarbeten	2	-7 358,00	-7 358,00
inventarier	3	<u>-3 836,00</u>	<u>-3 836,00</u>
Resultat efter avskrivningar		202 026,20	-582 174,59
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter		1 385,34	12 436,46
Räntekostnader	4	<u>-141 571,00</u>	<u>-163 630,00</u>
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		61 840,54	-733 368,13
<u>Skatt och årets resultat</u>			
Skatt på årets resultat		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Årets över-/underskott		61 840,54	-733 368,13

Balansräkning

Brf Nystfoten 12

	not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Fastigheten Nystfoten 12	1		
byggnader		7 118 819,00	6 668 464,00
/. ack. värdeminskning		-1 982 744,00	-1 895 924,00
Standardförbättringar	2	95 659,00	103 017,00
Källsorteringshus	3	65 226,00	69 062,00
		<u>5 296 960,00</u>	<u>4 944 619,00</u>
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar	4	0,00	0,00
Div. fordringar	4	16 868,00	14 303,00
Bank	4	419 359,77	205 569,23
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	5	0,00	0,00
		<u>436 227,77</u>	<u>219 872,23</u>
Summa tillgångar		5 733 187,77	5 164 491,23
Skulder och eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		162 900,00	162 900,00
Upplåtelseavgifter		230 000,00	230 000,00
Yttre reparationsfond	6	0,00	489 230,77
		<u>392 900,00</u>	<u>882 130,77</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		51 064,23	295 201,59
Årets resultat		61 840,54	-733 368,13
		<u>112 904,77</u>	<u>-438 166,54</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	7	4 973 175,00	4 609 640,00
		<u>4 973 175,00</u>	<u>4 609 640,00</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	64 443,00	66 088,00
Skatteskuld	4	3 749,00	3 749,00
Upplupna kostnader	4	153 273,00	12 059,00
Förskottsavgifter	4	0,00	45,00
Övriga kortfristiga skulder	4	0,00	0,00
Inre reparationsfond		32 743,00	28 946,00
		<u>254 208,00</u>	<u>110 887,00</u>
Summa skulder och eget kapital		5 733 187,77	5 164 491,23
Ställda panter:			
Pantbrev i fastigheten Nystfoten 12		4 983 000	4 626 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter till balans- och resultaträkning Brf Nystfoten 12

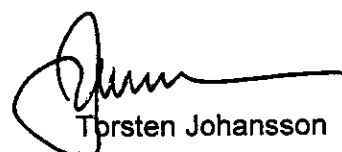
- Not 1 Avskrivning har gjorts med belopp motsvarande amorteringar på inteckningslån.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.
- Not 2 Avskrivning av takvärme och nödbelysning har gjorts med 6,67 %.
- Not 3 Avskrivning av källsorteringsanläggning har gjorts med 4 %.
- Not 4 Periodisering av inkomster och utgifter har gjorts enligt god redovisningssed.
- Not 5 Balkongmattor och markiser som ska betalas av berörda medlemmar.
- Not 6 Yttre reparationsfonden: Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker genom resultatdisposition.

Not 7	<u>Långgivare</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld 31/12</u>
	2351 Sparb. Rekarne	Var 3 månad	2,602%	957000
	2354 Sparb. Rekarne	Bortlöst		0
	2356 Swedbank Hyp.	2014-10-24	2,95%	1 009 175
	2358 Sparb. Rekarne	2014-12-01	2,77%	1 880 000
	2359 Sparb. Rekarne	Rörligt	f.n. 2,543%	1 127 000
				<u>4 973 175</u>

Eskilstuna den 25/3 2014


Thomas Böös


Bertil Weichert


Torsten Johansson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 7/4 2014.


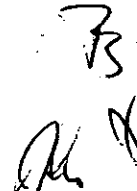

Bengt Lundin

Specifikation av föreningens intäkter

	2013	2012
Årsavgifter, bostäder	780 420,00	749 316,00
Hyror, lokaler	97 960,00	93 028,00
Hyror, garage o P-platser	15 840,00	14 400,00
Avsättning till inre fonden	-3 797,00	-3 797,00
Övriga intäkter	50,00	50,00
	<u>890 473,00</u>	<u>852 997,00</u>

Specifikation av föreningens kostnader

El	44 398,00	40 011,00
Värme	140 072,00	157 494,00
Vatten och avlopp	41 809,00	30 876,00
Renhållning	36 110,00	33 917,00
Sotning	0,00	0,00
Försäkringar, premier	23 154,00	22 343,00
Försäkringsskador/självrisk	44 252,00	0,00
Kabel-TV	24 310,00	24 308,00
Fastighetsskötsel	30 262,00	29 227,00
Rep. och underhåll	113 249,00	916 914,00
Administration	21 422,00	21 336,00
Förbrukningsmateriel	1 005,00	1 954,00
Diverse kostnader	42 269,80	27 891,59
Fastighetsskatt/avgift	28 120,00	30 685,00
	<u>590 432,80</u>	<u>1 336 956,59</u>

REVISIONSBERÄTTELSE 2013

För bostadsrättsföreningen Nystfoten 12, org.nr. 718000-0254

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2013 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

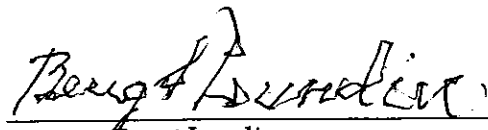
Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2013,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 7/14 2014


Bengt Lundin

BUDGETRAPPORT

Företag: Brf Nystfoten 12

Utskriven: 2013-12-10 10:15

Sida: 1

Sign: GUNILLA

<u>KONTO</u>	<u>TEXT</u>	<u>RESULTAT FG ÅR</u>	<u>BUDGET I ÅR</u>	<u>BUDGET NÄSTA ÅR</u>
RÖRELSENS INTÄKTER				
3013	Hyror, lokaler	93 028,00	97 960,00	97 960,00
3015	Hyror garage o p-platser	14 400,00	15 840,00	15 840,00
3021	Årsavgifter, lägenheter	638 340,00	670 260,00	670 260,00
3086	Avsättn inre rep.fond	-3 797,00	-3 800,00	-3 800,00
3130	Balkonger	110 976,00	110 160,00	91 800,00
3290	Förseningsavgifter	50,00	0,00	0,00
	SUMMA INTÄKTER	852 997,00	890 420,00	872 060,00
RÖRELSENS KOSTNADER				
REP O UNDERHÅLL				
4120	Städning, entreprenad	-21 756,00	-24 000,00	-24 000,00
4130	Sotning	0,00	-5 000,00	-5 000,00
4231	Rep o underhåll, invändigt	-4 294,00	-15 000,00	-10 000,00
4234	Rep o underhåll tvättstuga	0,00	-5 000,00	-5 000,00
4241	Rep o underhåll vatten	0,00	-20 000,00	-20 000,00
4242	Rep o underhåll värme	0,00	0,00	-10 000,00
4243	Rep o underhåll ventilation	-9 659,00	-1 000,00	-2 000,00
4244	Rep o underhåll elanläggning	-675,00	-8 000,00	-10 000,00
4246	Rep o underhåll hiss	-11 916,00	-12 000,00	-11 000,00
4249	Övr. rep o underhåll, invent.m	-707,00	-3 000,00	-3 000,00
4251	Rep o underhåll fast. utvänd	-886 364,00	-10 000,00	-10 000,00
4260	Trädgård o plantering	-3 299,00	-1 000,00	-1 000,00
4560	Snöröjning o sandning	-7 471,00	-8 000,00	-9 000,00
	SUMMA REP O UNDERHÅLL	-946 141,00	-112 000,00	-120 000,00
TAXEBUNDNA KOSTNADER				
4611	Elförbrukning	-40 011,00	-41 000,00	-52 500,00
4623	Uppvärmning fjärrvärme	-157 494,00	-151 000,00	-152 000,00
4630	Vattenförbrukning	-30 876,00	-37 500,00	-33 700,00
4640	Renhållningskostnad	-33 917,00	-36 000,00	-44 100,00
	SUMMA TAXEBUNDNA KOSTNADER	-262 298,00	-265 500,00	-282 300,00
ÖVRIGA KOSTNADER				
4711	Försäkringspremier	-22 343,00	-24 000,00	-23 700,00
4760	Kabel-TV	-24 308,00	-24 800,00	-24 800,00
4790	Övriga kostnader	-9 063,59	-10 000,00	-15 000,00
4800	Fastighetsskatt	-30 685,00	-28 120,00	-28 253,00
5460	Förbrukningsmaterial lampor m	-1 954,00	-1 500,00	-1 500,00
6100	Kontorsomkostnader	-290,00	-500,00	-500,00
6210	Telefonkostnader	-4 123,00	-4 300,00	-4 300,00
6230	Datakommunikation	-3 000,00	-3 000,00	-3 000,00
6250	Portokostnader	-137,00	-200,00	-200,00
6481	Förvaltningskostnader	-21 336,00	-21 800,00	-21 800,00
6570	Bankkostnader	-4 118,00	-4 000,00	-4 000,00
6982	Föreningsavgift, medlemsavgift	-4 060,00	-4 100,00	-4 100,00
	SUMMA ÖVRIGA KOSTNADER	-125 417,59	-126 320,00	-131 153,00
PERSONALKOSTNADER				
7221	Styrelsearvoden	-3 100,00	-19 000,00	-19 000,00
7222	Revisionsarvode, medlemmar	0,00	-1 000,00	-1 000,00
7331	Bilersättningar, skattefria	0,00	-200,00	-200,00
7510	Lagstadgade arbetsgivaravgifte	0,00	-6 300,00	-6 300,00
	SUMMA PERSONALKOSTNADER	-3 100,00	-26 500,00	-26 500,00

BUDGETRAPPORT

Företag: Brf Nystfoten 12

Utskriven: 2013-12-10 10:15

Sida: 2

Sign: GUNILLA

<u>KONTO</u>	<u>TEXT</u>	<u>RESULTAT FG ÅR</u>	<u>BUDGET I ÅR</u>	<u>BUDGET NÄSTA ÅR</u>
	AVSKRIVNINGAR			
7820	Fastighetsavskrivn. amortering	-87 021,00	-86 820,00	-95 820,00
7822	Avskrivning av balanserade rep	-7 358,00	-7 358,00	-7 358,00
7830	Avskrivningar på maskiner och	-3 836,00	-33 020,00	-3 836,00
	SUMMA AVSKRIVNINGAR	-98 215,00	-127 198,00	-107 014,00
	FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER			
8310	Ränteintäkter	12 436,46	5 000,00	5 000,00
8410	Räntekostnader	-163 630,00	-161 017,00	-150 309,00
	SUMMA FINANSIELLA INT./KOSTN.	-151 193,54	-156 017,00	-145 309,00
	BOKSLUTDISPOSITIONER			
8874	Avsättning yttre reparationsfo	0,00	-67 000,00	-67 000,00
	SUMMA BOKSLUTSDISPOSITIONER	0,00	-67 000,00	-67 000,00
	SKATTER			
8990	Resultat	733 368,13	0,00	0,00
	SUMMA SKATTER	733 368,13	0,00	0,00
	RESULTAT EFTER SKATT	0,00	9 885,00	-7 216,00

Kapitalbudget

KAPITALBUDGET FÖR BRF NYSTFOTEN 12 ÅR 2014

	Konvert.	Ränta	Lån nr	Dagar	Amort.
2351 Sparb. Rekarne	?	3,00% ?			
Nytt lån	957000	7 178 kr	Tänkt ränta!!	90	2 250 kr
	954750	7 161 kr		90	2 250 kr
	952500	7 144 kr		90	2 250 kr
	950250	7 127 kr		<u>90</u>	<u>2 250 kr</u>
		28 609 kr		360	9 000 kr
2356 Swedbank Hyp	2014-10-24	2,95%	275934893-7		
	1009175	2 729 kr		33	5 455 kr
	1003720	7 402 kr		90	5 455 kr
	998265	7 362 kr		90	5 455 kr
	992810	7 322 kr		90	5 455 kr
	987355	6 253 kr	Tänkt ränta 4,0%!!	<u>57</u>	<u>- kr</u>
		31 069 kr		360	21 820 kr
2358 Sparb. Rekarne	2014-12-01	2,77%	595615089-9		
	1880000	13 019 kr		90	10 000 kr
	1870000	12 950 kr		90	10 000 kr
	1860000	12 881 kr		90	10 000 kr
	1850000	12 811 kr		<u>90</u>	<u>10 000 kr</u>
		51 661 kr		360	40 000 kr
2359 Sparb. Rekarne	Var 3:e mån	3,50%	545666407-6		
	1127000	3 287 kr	Tänkt ränta!!	30	6 250 kr
	1120750	9 807 kr		90	6 250 kr
	1114500	9 752 kr		90	6 250 kr
	1108250	9 697 kr		90	6 250 kr
	1102000	6 428 kr		<u>60</u>	<u>- kr</u>
		38 971 kr		360	25 000 kr
SUMMA		<u>150 309 kr</u>			<u>95 820 kr</u>