

BOSTADSFÖRENINGEN WÅRGÅRD UPA

ORG.NR. 702002-5578

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse för BF Wårgård UPA, Org.nr. 702002-5578, avseende år 2013.

Styrelse

2013-01-01 till 2013-05-16 hade styrelsen följande sammansättning:

Mattias Bernow (ordförande)
Stefan Andersson
Per Brandt
Ivo Petko
Giulia Arslan (suppleant)
Liljana Kusibojovska Forssten (suppleant)

2013-05-16 till 2013-12-31 hade styrelsen följande sammansättning:

Liljana Kusibojovska Forssten (Ordförande)
Stefan Andersson (Kassör)
Ivo Petko
Giulia Arslan
My Kreffe Olsson – avgick Jun-2013 pga av flytt från föreningen
Mattias Bernow (suppleant)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16. Under året har styrelsen hållit 9 stycken protokollförda sammanträden. Föreningen har 27 st bostadsrättslägenheter och upplåter med hyresrätt 5 st affärslokaler.

Medlemmar

Följande överlåtelse har gjorts under 2013:

Avflyttad medlem

Mure
Hermansson
Eriksson / Kreffe-Olsson

Ny medlem

Jaqueline Jaconelli / Robert Åhman Persson
Tallulah / Christian Topac
Lisa Ydlinger / Makan Ashinnejad

BS GA
LKF GA
AT!

Föreningens lån

Kreditgivare SEB Bolån

SEB 16247502	918 000 kr
SEB 16247677	718 000 kr
SEB 20964561	800 000 kr
SEB 33807406	500 000 kr

Summa långfristig skuld 2 936 000 kr

Försäkringar

Föreningen bytte försäkringsbolag från If till Moderna Försäkringar (tecknat via Alliance). Denna förändring innebär en besparing på premien med ca 25 000 kr/år samt att självrisken, förutom vattenskador, går ner från 1 till 0,5 prisbasbelopp. Självrisken för vattenskador ligger kvar på 1 prisbasbelopp, vilket under 2014 motsvarar 44 400 kronor.

Ekonomi

Föreningen hade under 2013 fortfarande inte fått svar från Trafikverket gällande brunnskadorna på gården som förorsakade läckage in i källaren sommaren 2012. Åtgärden belastade 2012 års resultat negativt med 88 136 kr. Styrelsen anser att läckan troligtvis orsakats av sprängningarna för Citybanan och ställde därför återbetalningskrav mot Trafikverket. I mars 2014 avslog Trafikverket kravet med hänvisning till att, enligt deras meningar, denna typ av skada inte skulle kunna uppstå p.g.a sprängningarna. Kravet kommer således nu att avskrivas helt, men upptogs som en förlust redan 2012 och påverkar därför inte årets resultat.

Under 2013 har en lägenhetsinnehavare drabbats av vattenläckage som påverkat föreningens fastighet. Föreningen drabbades inte av någon kostnad då lägenhetsinnehavaren ansågs ansvarig och hanterade alla kostnader. Resultatet 2013 har däremot belastats negativt med 44 000 kr p.g.a en vattenskada 2012. Lägenhetsinnehavaren ansågs ansvarig för vattenskadorna och betalade föreningens självrisk till föreningen redan 2012, medan föreningen i sin tur betalade försäkringsbolaget 2013. Ytterligare en vattenskada från 2012 hanterades ekonomiskt mellan föreningen och medlemmen 2013. Då medlemmen ansågs ansvarig även i detta fall så betalade medlemmen föreningens självrisk. I detta sistnämnda fall skedde alla transaktioner under samma räkenskapsår och påverkade därför inte föreningens resultat.

Hissreparationskostnader för 2013 har minskat med ca 30 000 kr jämfört med 2012. Anledning till det torde vara att föreningen införskaffat en grovdammsugare och att hissstädningen nu är mer noggrann vilket gör att dörrarna inte fastnar på samma sätt som tidigare.

Kontraktet för MG Beauty omförhandlades och bidrog till en något högre intäkt för föreningen. Det uppdagades under året att indexjustering har missats för vissa lokalers hyreskontrakt samt att moms i ett fall inte har tagits ut enligt kontrakt. Detta kommer att justeras 2014 och bidra till en viss intäktsökning. I övrigt föreligger det inga större avvikande kostnader jämfört med 2012.

Handwritten notes in blue ink: "UUF", "SA", "ST", and a large "A" with a downward arrow.

Under året amorterades föreningens lån SEB 16247677 med 200 000 kr så att föreningens totala lån nu uppgår till 2 936 000 kr.

Föreningen uppvisade ett positivt resultat om 285 777 kronor för 2013, vilket är en resultatförbättring med 134 389 kronor jämfört med 2012 års resultat. Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten, kronor 5 838, överförs i ny räkning.

Hyreslokaler

Vid årets slut hade föreningen följande löptider på hyresgästernas kontrakt:

Hyrestagare	Start datum	Slutdatum	Datum för uppsägning
Ornby Design/Area Korrekt	2013-02-01	2016-01-31	2015-04-31
Voyage ¹	2014-02-01	2015-01-31	2014-04-31
Normans Tobak	2013-01-01	2016-12-31	2016-03-31
MG Beauty	2013-01-01	2016-12-31	2016-03-31
Black Nuss Music AB	2012-07-01	2015-06-30	2014-09-30

1) Kontraktet för Voyage förlängs per automatik ett år i taget om det ej sägs upp för omförhandling.

Utöver de 5 hyreslokalerna så hyr förening ut plats på taket och utrymme i källaren till TeliaSonera för mobilmast och anläggning för mobilnät.
Avtalstid: 2009-10-01 t.o.m. 2019-09-30

Fastigheten

Nedan följer en sammanfattning av större aktiviteter, händelser och åtgärder som skedde 2013.

- 1st vattenskada där medlemmen stod för åtgärd och alla kostnader.
- Hissbesiktning och service har skett enligt normala rutiner.
- Sotning genomfördes under hösten.
- En varmvattencistern i källaren börja läcka något, försök till åtgärd genomfördes men då förbättring inte skett kommer det att hanteras under 2014 istället.
- Fastigheten drabbades av klotter på fasaden som togs bort. Klotter på miljörumsdörren skall åtgärdas under 2014.
- 2st städdagar genomfördes.
- Elavtalet nytecknades för kommande 3 år.
- Föreningen tecknade ett förmånligt gruppavtal med Comhem för leverans av bredband, tv, telefoni till föreningens medlemmar. Start datum 2014-02-01.
- En grupp tillsattes att hantera beslutad trapphusrenovering.

Styrelsen genom

Liljana K Forssten

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		630 996	630 996
Hysesintäkter		444 844	418 753
Övriga rörelseintäkter		45 715	-
		<u>1 121 555</u>	<u>1 049 749</u>
Föreningens kostnader			
Reparation och underhåll	1	-122 699	-160 849
Drift och administration	2	-504 596	-525 656
Fastighetsavgift/skatt.		-73 241	-71 825
Avskrivningar		-47 471	-47 471
Rörelseresultat		<u>373 548</u>	<u>243 948</u>
Resultat från finansiella poster			
Utdelningar		5 270	5 100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		682	294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 583	-97 954
Resultat efter finansiella poster		<u>285 917</u>	<u>151 388</u>
Resultat före skatt		<u>285 917</u>	<u>151 388</u>
Skatt på årets resultat		-140	-
Årets resultat		<u>285 777</u>	<u>151 388</u>

SA
UK
GA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	8 174 318	8 221 789
		<u>8 174 318</u>	<u>8 221 789</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 174 318</u>	<u>8 221 789</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		176 149	168 656
Skattefordringar		40 326	41 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 160	41 003
		<u>234 635</u>	<u>250 696</u>
Kassa och bank		640 482	464 061
Summa omsättningstillgångar		<u>875 117</u>	<u>714 757</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 049 435</u>	<u>8 936 546</u>

Handwritten notes in blue ink, including initials and the letters "UF" and "GA".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 775 272	4 775 272
Kapitaltillskott		184 774	184 774
Fond för yttre underhåll		769 606	645 116
		<u>5 729 652</u>	<u>5 605 162</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-279 939	-306 837
Årets resultat		285 777	151 388
		<u>5 838</u>	<u>-155 449</u>
Summa eget kapital		<u>5 735 490</u>	<u>5 449 713</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 936 000	3 136 000
		<u>2 936 000</u>	<u>3 136 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 867	16 975
Övriga skulder		22 928	3 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		339 150	330 810
		<u>377 945</u>	<u>350 833</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 049 435</u>	<u>8 936 546</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	3 621 000	3 621 000
Summa	3 621 000	3 621 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Handwritten notes in blue ink:

GA UMF
Os

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av (övriga) intäkter

Hysesintäkter periodiseras till den period de avser.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid härsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%

GA k
GA UMF
BS

Noter

Not 1 Reparation och underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	103 499	90 340
Lokaler	-	13 189
Hiss	17 549	51 179
Gård	1 651	6 141
	<u>122 699</u>	<u>160 849</u>

Not 2 Drift och administration

	2013-12-31	2012-12-31
El	202 331	218 614
Vatten	47 024	55 323
Sophämtning	47 297	58 019
Städning	38 368	37 610
Försäkringspremier	41 601	44 995
Kabel-tv	6 806	6 779
Förvaltararvode kameralt	44 982	44 826
Medlemsavgifter	4 650	4 650
Sotning	18 696	-
Revisionsarvode	13 120	11 419
Övrigt	39 721	43 421
	<u>504 596</u>	<u>525 656</u>

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 053 184	8 053 184
	<u>8 053 184</u>	<u>8 053 184</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 469 395	-1 421 924
-Årets avskrivning enligt plan	-47 471	-47 471
	<u>-1 516 866</u>	<u>-1 469 395</u>
Akkumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	1 638 000	1 638 000
	<u>1 638 000</u>	<u>1 638 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 174 318	8 221 789
Taxeringsvärde byggnad	20 309 000	16 837 000
Taxeringsvärde mark	28 093 000	24 660 000
	<u>48 402 000</u>	<u>41 497 000</u>

Av bokfört värde avser mark 197 000 kr (197 000 kr).

Not 4 Eget kapital

	Insatser och kapitaltillskott	U-hållsfond	Bal. förlust	Årets resultat
Vid årets början	4 960 046	645 116	-306 837	151 388
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning underhållsfond		124 490	-124 490	
Balanseras i ny räkning			151 388	-151 388
Årets resultat				285 777
Vid årets slut	4 960 046	769 606	-279 939	285 777

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LUP" and "K".

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta	2013-12-31	2012-12-31
SE Banken BoLån	2,94%	718 000	918 000
SE Banken BoLån	2,94%	918 000	918 000
SE Banken BoLån	2,5%	800 000	800 000
SE Banken BoLån	3,41%	500 000	500 000
		2 936 000	3 136 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	3 621 000	3 621 000
	3 621 000	3 621 000

Underskrifter

Stockholm 2014-04-12



Liljana K Forssten
Styrelseordförande



Giulia Arslan



Stefan Andersson

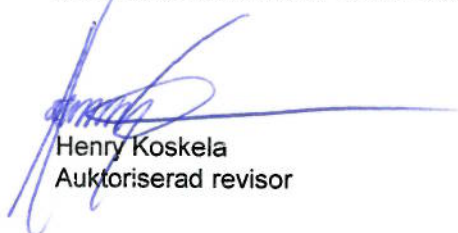


Ivo Petko



HENRIK STENBERG

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2014.



Henry Koskela
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Wårgård UPA, org.nr 702002-5578

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Wårgård UPA för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition beträffande föreningens vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till disposition beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositionen beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2014



Henry Koskela

Auktoriserad revisor