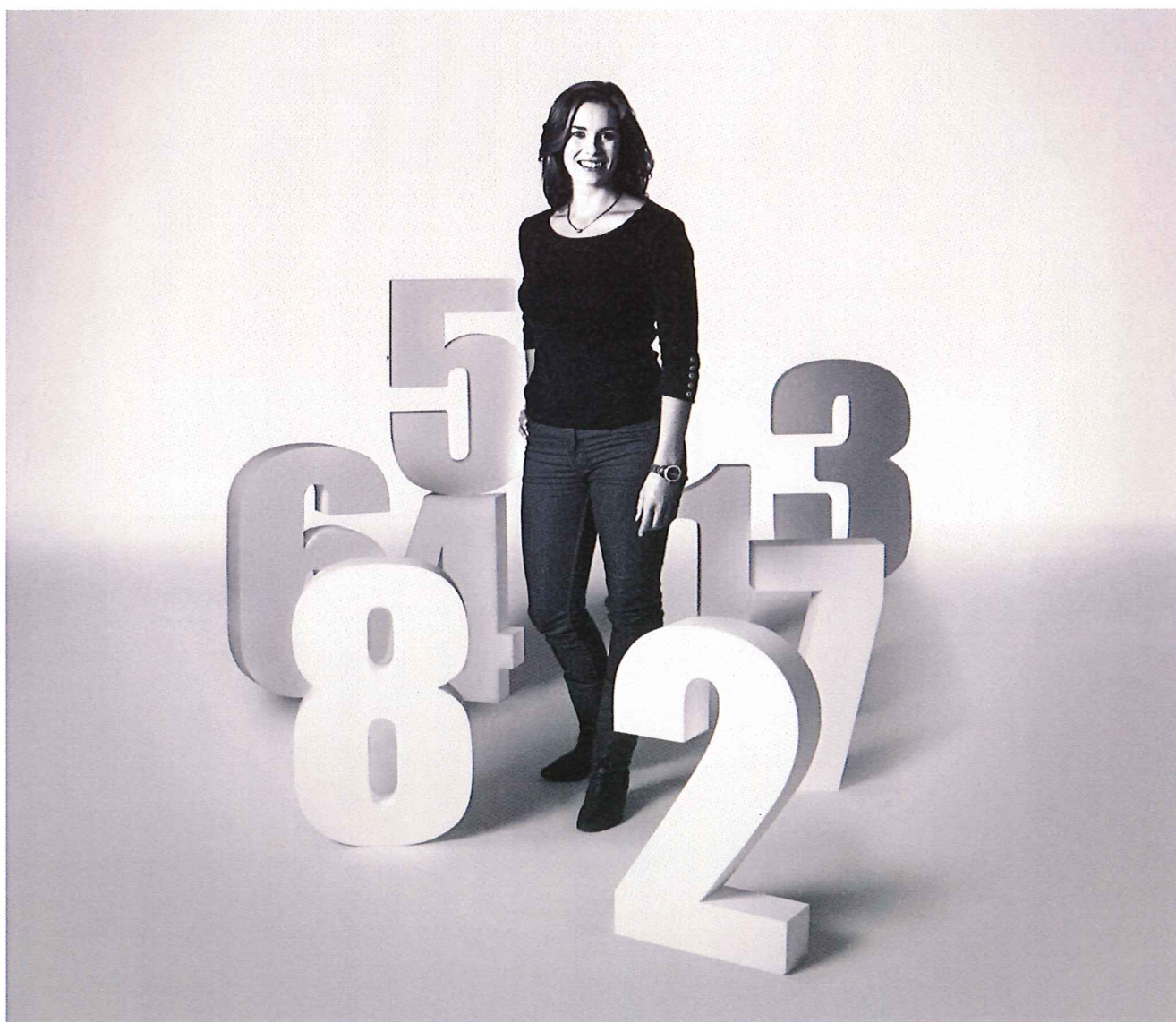

Årsredovisning

BRF ANGANTYR
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 717600-0474

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Angantyr till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Tisdagen den 6:e maj 2014, klockan 19.00

Lokal: Gillestugan, Norrlandsgatan 34 A

DAGORDNING

- A) Stämmans öppnande
- B) Upprättande av röstlängd (förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden)
- C) Val av ordförande vid stämman
- D) Val av sekreterare vid stämman
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- H) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- I) Föredragning av revisionsberättelsen
- J) Fastställande av resultaträkning och balansräkning
- K) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- L) Fastställande av budget för innevarande år
- M) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- N) Fråga om arvoden åt styrelse, revisorer och valberedning
- O) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- P) Val av styrelseordförande bland styrelsens ledamöter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Motioner till stämman, som behandlats av styrelsen
- T) Stämmans avslutande

Välkomna

STYRELSEN
2014-04-22

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ANGANTYR får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Åke Mehlstrand	Ordförande	Stämman	2015
Johanna Penell	Vice ordförande	Stämman	2015
Bosse Häll	Ledamot	Stämman	2015
Mokhles Saghir	Ledamot	Stämman	2015
Åke Bergbom	Ledamot	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Anders Olsson		Stämman	2014
Christina Lindell		Stämman	2014
Jonas Celander Guss		Stämman	2014

Ordinarie revisorer

Lena Grandin	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

Revisorssuppleanter

Jan Stockfors		Stämman	
---------------	--	---------	--

Valberedning

Lena Fagerberg	Valberedning	Stämman	
Nils Högman	Valberedning	Stämman	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 20:5 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Norrlandsgatan i Uppsala

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	24	15	3

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
6	29

Total tomtarea:	6 971 kvm
Total bostadsarea:	4 440 kvm

Årets taxeringsvärde	49 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 400 000 kr

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa tom 2013-12-31.
Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam from 2014-01-01.
Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 87 150 kronor. Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen. Föreningen arbetar med att ta fram en underhållsplan.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har gjort följande större underhållsåtgärder:

- 1984 renoverades fasader samt tak
- 1985 byttes samtliga elinstallationer, i lägenheter såväl som övriga utrymmen
- 1990 byttes fjärrvärmväxlare och reglersystem
- 1994 renoverades samtliga yttre fönsterbågar och karmar
- 1995 byttes horisontella vattenstammar inklusive asbestsanering
- 1996 byttes samtliga lägenheters entré dörrar mot säkerhetsdörrar med nya lås
- 1997 renoverades tvättstugorna samt besiktigades och reparerades balkonger
- 1998 byttes samtliga balkongräcken samt renoverades föreningens möteslokal
- 1999-2000 renoverades spisar samt rökgångar
- 2000-2001 genomfördes renovering av badrum samt byte av samtliga v/a stammar inklusive yttre stam i mark. Husgrunder längs Norrlandsgatan försågs med ny dränering och fuktspärr.
- 2002 renoverades 36:ans gård inkl. uppförande av pergola samt nya planteringar längs Norrlandsgatan. Vidare byttes stammavstängningsventiler och samtliga radiatorventiler i lägenheterna.
- 2005 renoverades tvättstugor med byte av maskinpark. Vidare installerades bredband i alla lägenheter.
- 2006 utbyttes garageportar, spaltventiler installerades samt ytterportar renoverades
- 2007 utfördes diverse plåtarbeten tak
- 2009 stödmur till garage nedfarten
- 2010 renoverades balkongerna, nya dagvattenbrunnar framför garagen samt asfaltering
- 2011 Målning av fönsterkarm & båge.
- 2012 Nya ytterdörrar källare. Målning trapphus. Renovering av entrédörrar. Lekplatsbåt renoverad. Portkodssystem installerades i entréerna.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen: Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtidigt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 7:e maj 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 85 (2013-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 629	2 629	2 671	2 552	2 470
Årets resultat	131	- 17	- 51	- 207	180
Soliditet %	12%	10%	10%	10%	14%
Likviditet %	255%	198%	143%	139%	201%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	574	574	574	558	539
Lån, kr / kvm	1 460	1 509	1 538	1 595	1 447

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 574 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
Com Hem	Kabel-tv
Returpapperscentralen	Pappersåtervinning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering
Vattenfall	Elnät samt fjärrvärme
Rödeby Energi	Elleverans
Bredbandsbolaget	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	451 263
Årets resultat före fondförändring	131 399
Summa överskott	582 662

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-40 000
Extra avsättning till underhållsfond	-150 000
Att balansera i ny räkning	392 662

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 628 938	2 628 938
Hyses- och avgiftsbortfall		–	- 136
Övriga förvaltningsintäkter	2	170	141
		<u>2 629 108</u>	<u>2 628 943</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 87 150	- 125 496
Planerat underhåll		–	- 274 625
Fastighetsavgift/skatt		- 72 600	- 81 900
Driftkostnader	4	-1 469 652	-1 406 947
Övriga kostnader	5	- 52 151	- 10 693
Personalkostnader	6	- 67 425	- 48 175
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 562 637	- 562 637
		<u>-2 311 615</u>	<u>-2 510 472</u>
Rörelseresultat		317 493	118 471
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	19 943	88 490
Räntekostnader och liknande poster	9	- 206 037	- 224 094
		<u>- 186 094</u>	<u>- 135 604</u>
Resultat efter finansiella poster		131 399	- 17 134
Årets resultat		<u>131 399</u>	<u>- 17 134</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	5 799 679	6 334 256
Inventarier, verktyg och installationer	11	40 270	68 330
		<u>5 839 949</u>	<u>6 402 586</u>
Summa anläggningstillgångar		5 839 949	6 402 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		–	- 50
Kundfordringar		–	42 400
Skattefordringar		1 133	–
Övriga fordringar	12	4 698	1 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	148 400	133 534
		<u>154 231</u>	<u>176 925</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 300 000	800 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		768 702	786 452
		<u>768 702</u>	<u>786 452</u>
Summa omsättningstillgångar		2 222 933	1 763 377
SUMMA TILLGÅNGAR		8 062 881	8 165 963

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		181 150	181 150
Underhållsfond		192 838	427 463
		<u>373 988</u>	<u>608 613</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		451 263	233 772
Årets resultat		131 399	- 17 134
		<u>582 662</u>	<u>216 638</u>
Summa eget kapital		956 650	825 251
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	6 235 446	6 452 274
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		246 191	–
Leverantörsskulder		241 610	231 924
Skatteskulder		–	8 156
Övriga kortfristiga skulder	17	8 364	256 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	374 620	391 772
		<u>870 785</u>	<u>888 438</u>
Summa skulder		7 106 231	7 340 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 062 881	8 165 963
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		9 872 200	9 872 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

1

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella under-skottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråkande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	100
Inventarier, fastighetsinventarier	Rak	10
Standardförbättringar	Rak	15-30
Anslutningsavgifter	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 549 942	2 549 942
Hyror, garage	26 475	26 475
Hyror, p-platser	47 432	47 432
Hyror, övriga	5 089	5 089
	<u>2 628 938</u>	<u>2 628 938</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 10	- 19
Inkassointäkter	180	160
	<u>170</u>	<u>141</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	4 884	-
Lokaler	-	3 796
Tvättstugor	11 294	3 889
Gemensamma utrymmen	18 904	25 208
Installationer	3 453	32 123
Vatten/Avlopp	800	10 551
Värme	2 916	-
Huskropp	2 026	1 224
Gårdar och grönanläggningar	33 973	39 151
Garage och parkeringsplatser	-	755
Självrisk	8 900	8 800
	<u>87 150</u>	<u>125 496</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	33 385	32 571
Förvaltningsarvode	350 879	340 041
Kabel-TV	48 176	46 780
IT-kostnader	324	443
Juridiska kostnader	225	200
Arvode, yrkesrevisorer	9 375	7 750
Möteskostnader	–	359
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetskötsel	14 468	–
Trädgårdsskötsel	41 237	–
Systematiskt brandskyddsarbete	1 375	–
Obligatoriska besiktningar	–	2 281
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	4 828
Snö- och halkbekämpning	5 933	28 812
Förbrukningsmateriel	7 506	3 755
Vatten	121 847	113 228
El	71 014	81 549
Uppvärmning	676 959	671 225
Sophantering och återvinning	86 050	72 225
	<u>1 469 652</u>	<u>1 406 947</u>

Not 5 Övriga kostnader

Representation	4 125	950
Kontorsmateriel	1 500	3 784
Konstaterade förluster hyror/avgifter	42 401	–
Övriga externa kostnader	4 125	5 959
	<u>52 151</u>	<u>10 693</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	54 500	35 300
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 000	–
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>56 500</u>	<u>36 300</u>
Sociala kostnader	10 925	11 875
	<u>67 425</u>	<u>48 175</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	15 614	15 614
Anslutningsavgifter	16 125	16 125
Standardförbättringar	502 838	502 838
Inventarier, verktyg och installationer	28 060	28 060
	<u>562 637</u>	<u>562 637</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 8 Rän-teintäkter och liknande poster

Rän-teintäkter förvaltningskonto i Swedbank	696	793
Rän-teintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	19 244	7 346
Rän-teintäkter hyres/kundfordringar	–	21
Övriga rän-teintäkter	3	12
Övriga finansiella intäkter	–	80 318
	<u>19 943</u>	<u>88 490</u>

Not 9 Rän-tekostnader och liknande poster

Rän-tekostnader, fastighetslån	205 748	224 094
Övriga rän-tekostnader	206	–
Övriga finansiella kostnader	83	–
	<u>206 037</u>	<u>224 094</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	1 561 400	1 561 400
Mark	364 600	364 600
Anslutningsavgifter	161 250	161 250
Standardförbättringar	13 513 441	13 153 441
	<u>15 600 691</u>	<u>15 240 691</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	–	360 000
	<u>–</u>	<u>360 000</u>

Summa anskaffningsvärden

15 600 691 15 600 691

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 357 663	-1 342 049
Anslutningsavgifter	- 129 000	- 112 875
Standardförbättringar	-7 779 772	-7 276 934
	<u>-9 266 435</u>	<u>-8 731 858</u>

Årets avskrivning byggnader

- 15 614 - 15 614

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 16 125 - 16 125

Årets avskrivning standardförbättringar

- 502 838 - 502 838

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 801 012 -9 266 435

Restvärde enligt plan vid årets slut

5 799 679 6 334 256

Varav

Byggnader	188 123	203 737
Mark	364 600	364 600
Anslutningsavgifter	16 125	32 250
Standardförbättringar	5 230 831	5 733 669

Taxeringsvärden

bostäder

49 600 000 45 400 000

Totalt taxeringsvärde

49 600 000 45 400 000

varav byggnader

32 000 000 30 000 000

2013-12-31 2012-12-31

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	447 575	447 575
Summa anskaffningsvärden	447 575	447 575
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 379 245	- 351 185
Årets avskrivningar	- 379 245	- 351 185
Inventarier och verktyg	- 28 060	- 28 060
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 407 305	- 379 245
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 270	68 330
Varav		
Inventarier och verktyg	40 270	68 330

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	542	539
Andra kortfristiga fordringar	4 156	502
	4 698	1 041

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 304	1 322
Förutbetalda försäkringspremier	35 055	33 385
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 720	84 869
Förutbetald renhållning	12 014	1 916
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 307	12 042
	148 400	133 534

2013-12-31 2012-12-31

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 300 000 800 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 300 000	1,30	2014-01-15

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	181 150	427 463	233 772	- 17 134
Disposition enl årsstämmobeslut			- 17 134	17 134
Avsättning till underhållsfond		40 000	- 40 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 274 625	274 625	
Årets resultat				131 399
Vid årets slut	181 150	192 838	451 263	131 399

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	6 481 637	6 452 274
Avgår nästa års amortering	- 246 191	-
Skuld vid årets slut	6 235 446	6 452 274

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,19%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,48%	2013-10-15	977 500		10 000	
STADSHYPOTEK	2,89%	2014-12-01	2 569 140		79 460	2 489 680
STADSHYPOTEK	3,34%	2014-01-30	2 446 193		100 876	2 345 317
STADSHYPOTEK	2,63%	2016-12-30	703 112	967 500	23 972	1 646 640
			6 695 945	967 500	214 308	6 481 637

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 246 191 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

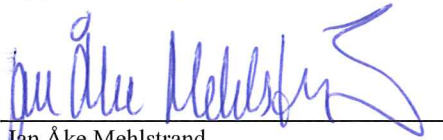
Skuld sociala avgifter och skatter	8 364	6 922
Övriga kortfristiga låneskulder	-	249 664
	8 364	256 586

2013-12-31 2012-12-31

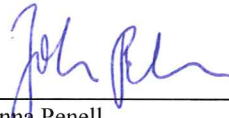
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	5 813	7 310
Upplupna räntekostnader	23 415	32 462
Upplupna elkostnader	12 011	24 240
Upplupna värmekostnader	70 966	80 991
Upplupna revisionsarvoden	10 375	8 500
Upplupna styrelsearvoden	27 000	15 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83	14 053
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 957	208 316
	<u>374 620</u>	<u>391 772</u>

Uppsala 2014-03-30



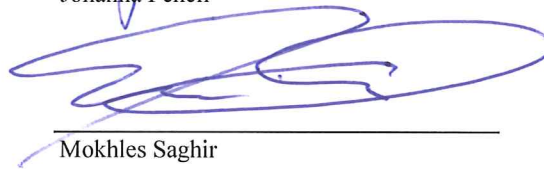
Jan Åke Mehlstrand



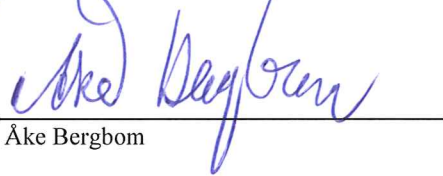
Johanna Penell



Bosse Häll



Mokhles Saghir



Åke Bergbom

Vår revisionsberättelse har lämnats den

23 / 4 -2014



KPMG AB
Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor



Lena Grandin
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ANGANTYR, org. nr 717600-0474

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ANGANTYR 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF ANGANTYR för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 23 april 2014

KPMG AB


Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor


Lena Grandin

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

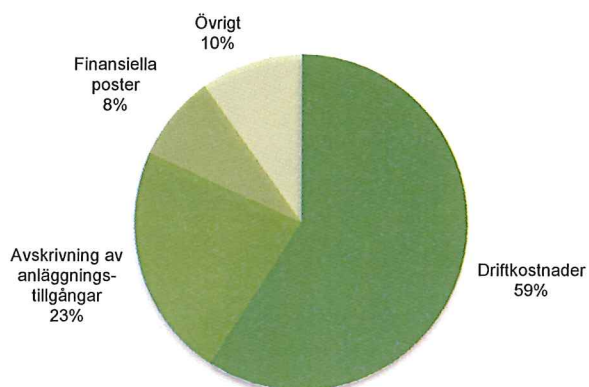
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

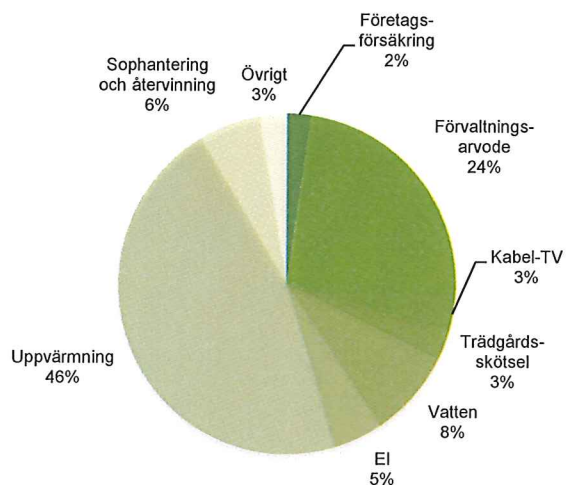
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	87 150	125 496
Planerat underhåll	0	274 625
Fastighetsavgift/skatt	72 600	81 900
Driftkostnader	1 469 652	1 406 947
Övriga kostnader	52 151	10 693
Personalkostnader	67 425	48 175
Avskrivning av anläggningstillgångar	562 637	562 637
Finansiella poster	206 037	224 094
Summa kostnader	2 517 652	2 734 566



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	33 385	32 571
Förvaltningsarvode	350 879	340 041
Kabel-TV	48 176	46 780
IT-kostnader	324	443
Juridiska kostnader	225	200
Arvode, yrkesrevisor	9 375	7 750
Möteskostnader	0	359
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetskötsel	14 468	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 375	0
Trädgårdsskötsel	41 237	0
Obligatoriska besiktningar	0	2 281
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	4 828
Snö- och halkbekämpning	5 933	28 812
Förbrukningsmateriel	7 506	3 755
Vatten	121 847	113 228
El	71 014	81 549
Uppvärmning	676 959	671 225
Sophantering och återvinning	86 050	72 225
Summa driftkostnader	1 469 652	1 406 947



BRF ANGANTYR

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ANGANTYR i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se