

Brf Prästhagen  
Tellusgränd 1  
194 43 Upplands Väsby



# Årsredovisning

för

# Brf Prästhagen

716422-0449

Räkenskapsåret

2013

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	7
Noter	8

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Brf Prästhagen äger fastigheten Njursta 1:95. Föreningen upplåter 156 bostadslägenheter, varav 102 radhus, med bostadsrätt. Den sammanlagda bostadsarean är ca 12 196 kvm.

Föreningens adress är Tellusgränd 1, 194 43 Upplands Väsby.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten och har sedan den föregående ordinarie föreningsstämman den 17/4 2013 haft följande sammansättning:

Tomas Tungel	ordförande
Robert Apelgren	vice ordförande
Ulrika Öberg	sekreterare
Alazar Ghirmason	ledamot
Barry Wilhelmsson	ledamot
Gun Larsson	suppleant
Jorge Quinteros	suppleant
Hans Ohlsson	suppleant
Gunilla Hellenius	suppleant
Fredy Duran	suppleant
Stefan Isaksson	suppleant - avgått januari 2014 pga flytt

Föreningens auktoriserade revisor är Anita Deurell, Revaco Revision AB, Stockholm. Föreningens interna revisor är Carina Fernström och revisorsuppleant är Mari Carita Vekha-Aho.

### Valberedning

Carina Fernström och Margarita Soto har utgjort valberedningen.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning ombesörjs av Brolin Ombildning & Förvaltning AB sedan 2005. Sedan 2012 har Brolin Ombildning & Förvaltning gått upp i Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB.

Fastighetsförvaltning och teknisk förvaltning sköts av HSB Norra Stor-Stockholm sedan 2006.

### Arvoden och löner

Utöver styrelsearvode har mindre arvoden utbetalats till intrenrevisor samt till vissa medlemmar som har utfört arbete på bostadsrättsföreningens vägnar (gräsklippning).

### Överlåtelse

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättskydd genom Trygg-Hansa.

### **Underhåll och reparationer**

Ett antal värmepannor har reparerats eller bytts ut. Avbärarräckena vid gästparkeringarna har bytts och samtliga parkeringsstreck har fyllts i. Bullervallsplanket har målats. Nocktätningarna har bytts ut på fastigheterna på Tellusgränd och Neptunigränd. Belysningen i området har bytts ut, ljuskällorna är nu energisnålare induktionslampor. Besiktning har gjorts av balkongerna på Merkurigränd. Utetrapporna på Merkurigränd har besiktigats och åtgärdats där det behövdes. Luddlådorna har bytts ut i tvättstugorna. En renovering av innegårdarnas grusgångar har inletts. Under året har två städdagar arrangerats, vår och höst, tyvärr med ganska dålig uppslutning.

### **Investeringar**

Inga större investeringar har gjorts under året.

### **Placeringar och lån**

Föreningen anlitar bankinstituten Handelsbanken och Swedbank för lån, konton och placeringar. Föreningen har vid verksamhetsårets slut 94,7 MKR i lån fördelat över fyra lån. Under året har två av föreningens lån placerats om. Ett rörligt lån har amorterats av helt. Överlikviditet reserverad för framtida underhållsarbeten placeras i räntebärande säkra placeringar - exempelvis bankcertifikat. Styrelsen arbetar kontinuerligt med en långsiktig strategi för stabil likviditet och balans i föreningens ekonomi.

### **Årsavgifter**

Styrelsen beslutade att behålla årsavgifterna för 2014 oförändrade. Avgifterna sänktes med 3% 2012, dessförinnan har de varit oförändrade sedan 2003.

### **Kommande uppdrag**

Under våren och sommaren 2014 kommer en första etapp av ommålning av området genomföras, i samband med detta kommer också de aktuella gårdarnas tak rengöras från mossa. Balkongerna på Merkurigränd som är i behov av renovering kommer åtgärdas. Ett antal fasader kommer att tvättas från alger. En översyn planeras för att undersöka behov av takomläggning.

### **Årets resultat**

Årets redovisade resultat är 949 209 kronor.

Resultatet har efter Bokföringsnämndens rekommendation inte påverkats av avsättningen till föreningens underhållsfond (yttre fond) samt vatten och värmefond (inre fond), men skall täcka dessa avsättningar för att inte urholka det balanserade resultatet.

Under året har 1 392 421 kronor ianspråktagits netto avseende reparationer samt byte av värmepannor (not 4)

### Förslag till vinstdisposition

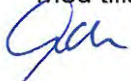
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 960 455
årets vinst	949 209
	<b>12 909 664</b>

disponeras så att

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	433 571
Till föreningens fond för vatten och värme avsättes	289 047
i ny räkning överföres	12 187 046
	<b>12 909 664</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Rörelsens intäkter	1	10 439 877	10 365 979
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskötsel	2	-220 052	-242 213
Reparationer	3	-684 492	-379 320
Underhåll	4	-1 392 420	-1 378 558
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-912 607	-1 196 455
Övriga driftskostnader	6	-349 834	-307 606
Fastighetsskatt	7	-786 990	-780 210
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-530 157	-518 887
Styrelse- och lönekostnader	9	-185 736	-174 738
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-1 514 076	-1 470 331
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 576 364</b>	<b>-6 448 318</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 863 513</b>	<b>3 917 661</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	26 367	57 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-2 940 671	-3 572 468
		<b>-2 914 304</b>	<b>-3 514 975</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>949 209</b>	<b>402 686</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>949 209</b>	<b>402 686</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>949 209</b>	<b>402 686</b>

*Gur*

*BW RA*  
*Ash*  
*M W*

## Balansräkning

Not                      2013-12-31                      2012-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	13	129 896 555	131 341 555
Inventarier, verktyg och installationer	14	32 250	101 326
		<b>129 928 805</b>	<b>131 442 881</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **129 928 805**                      **131 442 881**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	15	826 613	114 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 701	81 915
		<b>966 314</b>	<b>196 817</b>

**Kassa och bank**                      16                      2 909 549                      5 213 146

**Summa omsättningstillgångar**                      **3 875 863**                      **5 409 963**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **133 804 668**                      **136 852 844**

*ga*

*BMW JA*  
*Agh*  
*Mil ut*

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		20 980 055	20 980 055
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Föreningens reparationsfond		152 604	250 141
Fond för vatten och värme		2 200 620	2 772 886
Balanserad vinst eller förlust		11 960 455	10 887 966
Årets resultat		949 209	402 686
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 242 943</b>	<b>35 293 734</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	94 741 189	98 439 724
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		220 367	749 598
Skatteskulder	19	1 555 950	1 498 698
Övriga kortfristiga skulder	20	10 204	7 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 034 015	863 744
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 820 536</b>	<b>3 119 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 804 668</b>	<b>136 852 844</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		136 346 000	136 346 000
		<b>136 346 000</b>	<b>136 346 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*Geh*

*BWW PA*  
*Ash*  
*10/10*  
*mt*

## Tilläggsupplysningar

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader: Avskrivning på byggnad görs enligt fastställd, rak avskrivningsplan över 100 år.

Mark: Ingen avskrivning

Maskiner: 10 % per år

Inventarier: 20 % per år

Avsättning till föreningens reparationsfond görs för kostnader enligt föreningens underhållsplan med 0,3 % byggnadens anskaffningsvärde. Avsättningen för vatten- och värmefonden görs årligt med minst 0,1 % byggnadens anskaffningsvärde. För närvarande avsätts cirka 0,2 %.





## Noter

### Not 1 Rörelseintäkter

	2013	2012
<b>Rörelseintäkter</b>		
	10 224 988	10 193 983
Årsavgifter avseende 2012	30 979	0
Kabel-TV intäkter	131 040	130 970
Intäkter överlåtelse/pant	46 630	36 006
Debiterad indrivning	6 410	2 840
Öresutjämning	-170	-173
Övriga intäkter	0	2 353
	<b>10 439 877</b>	<b>10 365 979</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Fastighetsskötsel, entreprenad	78 580	80 968
Fastighetsskötsel enligt beställning	45 251	25 917
Jourutryckning	11 627	10 616
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	30 523	24 247
Städning enligt beställning	13 509	26 263
Obligatoriska besiktningskostnader	14 202	0
Snöröjning inkl sandning	26 360	0
Gård	0	46 663
Förbrukningsmaterial	0	27 539
	<b>220 052</b>	<b>242 213</b>

Posten förbrukningsmaterial ligger under 2013 under övriga förvaltnings- och rörelsekostnader.  
Posten snöröjning är under 2013 flyttat från taxebundna kostnader till fastighetsskötsel.

*Jen*

*BM RA*  
*Sh*  
*mic wt*

### Not 3 Reparationer

	2013	2012
Gemensamma utrymmen	21 150	0
Lås	0	1 804
Tvättstuga	46 258	38 772
Soprum	19 350	29 442
Installationer	1 596	0
VVS	188 151	87 789
Ventilation	21 987	22 361
Elinstallationer	40 805	56 083
Tak	4 625	41 702
Fasad	0	1 063
Fönster	0	21 070
Gård	186 717	9 624
Försäkringsskador	144 985	69 610
Vattenskada	0	0
Skadegörelse	8 868	0
	<b>684 492</b>	<b>379 320</b>

### Not 4 Underhåll

	2013	2012
Byggnad	0	268 001
Tvättstuga	0	58 063
Soprum	0	31 500
VVS	861 313	349 000
Elinstallation	101 350	0
Tak	226 732	0
Fasad	0	25 010
Mark	203 025	135 250
Gård	0	511 734
	<b>1 392 420</b>	<b>1 378 558</b>

### Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2013	2012
Elkostnad	238 255	252 978
Vattenkostnader	445 101	547 508
Sophämtning	171 824	159 900
Grovsopor	7 438	21 965
Snöröjning	49 989	214 104
	<b>912 607</b>	<b>1 196 455</b>

*Jan*

*BM LA*  
*Åsh*  
*Åsh*  
*Åsh*

**Not 6 Övriga driftskostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsförsäkring	227 528	185 858
Kabel-TV-avgift	122 306	121 748
	<b>349 834</b>	<b>307 606</b>

**Not 7 Fastighetsskatt**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsskatt	786 990	780 210
	<b>786 990</b>	<b>780 210</b>

*Gen*

*BW 01*  
*13*  
*12/11*

### Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2013	2012
Förbrukningsinventarier	18 776	
Förbrukningsmaterial	7 508	0
Kreditupplysning	7 125	0
Påminnelser och krav	6 580	0
Överlåtelseavgifter	22 234	0
Pantsättningsavgifter	24 405	0
Kontorsmaterial	1 944	0
Trycksaker	5 219	0
Telekommunikation	4 847	0
Datakommunikation	3 916	0
Porto	720	0
Indrivningsåtgärder	9 731	0
Revisionsarvode - extern	20 250	16 250
Medlems- och styrelsemöten	14 039	6 512
Arvode förvaltningsavtal, Restate	116 250	149 068
Arvode förvaltningsavtal avseende föregående år	0	53 886
Arvode förvaltningsavtal, HSB	198 852	194 168
Juridiska kostnader	21 750	51 600
Förvaltningsarvode enligt beställning	2 968	0
Administration	0	42 432
Konsultkostnader	7 500	0
Bankavgifter	16 100	0
Föreningsavgift	5 008	4 971
Övriga externa kostnader	14 435	0
	<b>530 157</b>	<b>518 887</b>

### Not 9 Styrelse- och lönekostnader

	2013	2012
Lön - fastighetsskötsel	38 700	5 962
Revisionsarvode - intern	2 000	2 000
Styrelsearvode	101 000	119 000
Övriga arvoden	0	6 000
Arbetsgivaravgifter	44 036	41 776
	<b>185 736</b>	<b>174 738</b>

*Jan*

*Sh  
Tous  
14-11-13*

### Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013	2012
Avskrivning byggnader	1 445 000	1 445 000
Avskrivning inventarier	69 076	25 331
	<b>1 514 076</b>	<b>1 470 331</b>

### Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	17 346	48 963
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	5 853	7 993
Skatteränta - ej skattepliktig	3 168	537
	<b>26 367</b>	<b>57 493</b>

### Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Låneräntor - långfristiga	2 931 905	3 555 413
Kostnadsräntor skattekonto	8 542	13 895
Räntekostnader kortfristiga skulder	224	3 160
	<b>2 940 671</b>	<b>3 572 468</b>

### Not 13 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 003 555	161 003 555
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>161 003 555</b>	<b>161 003 555</b>
Ingående avskrivningar	-29 662 000	-28 217 000
Årets avskrivningar	-1 445 000	-1 445 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 107 000</b>	<b>-29 662 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>129 896 555</b>	<b>131 341 555</b>
Taxeringsvärden byggnader	74 879 000	73 879 000
Taxeringsvärden mark	61 880 000	63 080 000
	<b>136 759 000</b>	<b>136 959 000</b>
Bokfört värde byggnader	113 416 555	114 861 555
Bokfört värde mark	16 480 000	16 480 000
	<b>129 896 555</b>	<b>131 341 555</b>

*Jan*

*BK Rd*  
*Ash*

#### Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 168 903	1 168 903
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 168 903</b>	<b>1 168 903</b>
Ingående avskrivningar	-1 067 577	-1 042 246
Årets avskrivningar	-69 076	-25 331
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 136 653</b>	<b>-1 067 577</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 250</b>	<b>101 326</b>

#### Not 15 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skatter och avgifter	771 560	19 243
Övriga kortfristiga fordringar	55 053	95 659
	<b>826 613</b>	<b>114 902</b>

#### Not 16 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	1 684	3 235
Postgiro	0	82 027
Handelsbanken transaktionskonto	2 865 552	3 085 937
Handelsbanken sparkonto	3 171	2 306
Swedbank sparkonto	39 142	2 039 642
	<b>2 909 549</b>	<b>5 213 147</b>

*Gen*

*BMV M  
TOS  
Ash MCV*

### Not 17 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Fond för vatten och värme	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 980 055	250 141	2 772 886	10 887 966	402 686
Avsättning till fond		433 571	289 047	-722 618	
lanspråktagande av fond		-531 108	-861 313	1 392 421	
Disposition av föregående års resultat				402 686	-402 686
Årets resultat					949 209
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 980 055</b>	<b>152 604</b>	<b>2 200 620</b>	<b>11 960 455</b>	<b>949 209</b>

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek 580746	3,18	2015-09-01	36 568 055	37 318 171
Stadshypotek 660170	2,79	2016-06-01	8 169 644	8 255 812
Stadshypotek 686877	3,05	2016-09-30	15 817 555	15 978 554
Swedbank 2752611174	3,01	2014-06-25	34 185 935	34 887 187
Swedbank 2752611638	Rörlig	3 månaders	0	2 000 000
			<b>94 741 189</b>	<b>98 439 724</b>

Under året har amortering på lånen gjorts med cirka 3,7 miljoner kronor och denna siffra beräknas uppgå till 1,7 miljoner kronor nästkommande år. Med fortsatt amorteringstakt på 1,7 miljoner kronor om året kommer lånen om 5 år vara 86,3 miljoner kronor.

### Not 19 Skatteskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Skatteskuld, tax 14	786 990	0
Skatteskuld, tax 13	768 960	768 960
Skatteskuld, tax 12	0	729 738
	<b>1 555 950</b>	<b>1 498 698</b>

*Jan*

*BMW EJ  
E  
Ash sa mt*

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

	2013-12-31	2012-12-31
Betald källskatt	2 497	3 588
Avräkning sociala avgifter	2 615	3 758
Övriga kortfristiga skulder	5 092	0
	<b>10 204</b>	<b>7 346</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner	16 312	0
Upplupna sociala avgifter	4 641	0
Upplupna räntekostnader	170 850	176 593
Förutbetalda avgifter och hyror	726 007	597 123
Beräknat förvaltningsarvode kvartal 4	29 062	0
Beräknat revisionsarvode 2013	18 500	15 000
Övriga upplupna kostnader	68 643	75 028
	<b>1 034 015</b>	<b>863 744</b>


*Jan*

*BM*  
*Jan*  
*Ash* *ku* *mt*



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

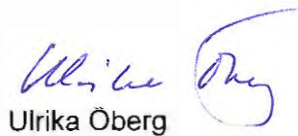
Stockholm den 31 mars 2014



Tomas Tungel



Robert Apelgren



Ulrika Öberg



Barry Vilhelmsson

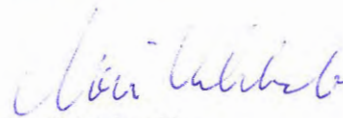


Alazar Ghirmason

Vår revisionsberättelse har lämnats 31 mars 2014



Anita Deurell  
Auktoriserad revisor



Mari Venka-Aho  
Revisorssuppleant