

Vintervägens bostadsrättsförening
Org nr 769618-8973

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-21 samt extra stämma 2013-11-24 och 2014-02-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Jenny Åhlander	Ordförande	2014 (Avgått under 2014)
Mathias Bergh	Ordförande	2015 (Ordförande 2014-02-26)
Birgit Evensjö	Ledamot	2014
Maria Lindqvist	Ledamot	2014
Rolf Nilsson	Ledamot	2015 (Avgått under 2013)
Lenny Larsson	Ledamot	2015
Anel Komso	Ledamot	2015
Marikk Lindström	Suppleant	2014
Tony Grubb	Suppleant	2015
Viktoria Jansson	Suppleant	2015 (Avgått under 2013)
Jenny Ribb	Suppelant	2014 (Stämma 2013-11-24)

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Johanna Nykvist.

Firmatecknare

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

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Malin Justerdal, Petra Lindberg och Belinda Sandberg.

Arvode

Föreningsstämman reserverade 63 000 kr i fast arvode till styrelsen. Till valberedningen reserverades 600 kr samt att revisorsarvodet ska utgå med 999 kr.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Fastigheten

Föreningen äger sedan 2008-10-03 fastigheterna Alvesta 2:11, Alvesta 2:12 samt Alvesta 2:13 i Västerås kommun. På fastigheterna har det 1973 uppförts 16 radhuskroppar i ett plan inrymmande 106 lägenheter, en samlingslokal, en fastighetsskötarlokal, en tvättstugebyggnad med undercentral och expedition samt två stycken miljöhus. Byggnaderna är belägna på Vintervägen 1-215 i stadsdelen Hökåsen i Västerås. Lagfart har erhållits 2010-04-28.

72 st 3 rum och kök
34 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1975, värdeår 1975.

Per 2012-12-31 var 81 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. 25 lägenheter uthyres.

Föreningen har 83 st motorvärmplatser.

Total bostadsyta 9 407 m², lokalyta 67 m² + 33 m².

Under räkenskapsåret har 8 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Bostadsrättsföreningen har bekostat en kollektiv bostadsrättstilläggförsäkring för medlemmarnas räkning som reglerar medlemmarnas underhållsansvar enligt föreningens stadgar (enl ÅR 2011).

Investeringar

Föreningen förvärvade 2008-10-03 fastigheterna Västerås Alvesta 2:11-2:13 av Bostads AB Mimer för en köpeskilling om 62,5 Mkr.

Under verksamhetsåret 2009 har föreningen installerat en ny undercentral samt bytt ut elupvärmda vattenberedare till fjärrvärmeväxlare för 3752 tkr. Ombyggnaden av fjärrvärmesystemet har i sin helhet finansierats med egna medel.

År 2010 har 405 tkr lagts ned på förbättring av parkeringsplatserna.

År 2011 har takkupolerna satts igen, taket har tätats och vinden har isolerats.

År 2012 har fönsterbyte slutförts.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som reviderades senast 2012-01-11.

Planen indikerar en avsättning om 800 000 kr för 2012.

MBF har fått i uppdrag att upprätta en ny underhållsplan under 2013.

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt per 31/12	kr	549	533	496
Låneskuld per totala kvm	kr	3 434	3 441	3 447
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	127	118	95

Årsavgifter

Styrelsen beslutade 2010-11-15 att höja avgifterna med 30 % fr.o.m. 2011-01-01, pga den kommande ROT-renoveringen. Eftersom genomförandet av ROT-renoveringen senare blivit uppskjuten återkallades större delen av höjningen så att den från 2011-05-01 endast uppgår till 6 % på avgiftsnivån som gällde vid utgången av år 2010. Styrelsen beslutade 2011-11-17 att höja avgifterna med 7,5 % fr.o.m. 2012-01-01. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna med 2 % fr.o.m. 2013-01-01.

Väsentliga händelser

Tvist med Fönsterforum

Föreningen har i mars 2014 förlikats med Fönsterforum i den tvist som pågått sedan montering av fönster under 2012.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 062 898
Årets resultat	1 119 274
	-943 624

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	800 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-62 161
I ny räkning balanseras	-1 681 463
	-943 624

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 119 274
Dispositioner	-737 839
Årets resultat efter dispositioner	381 435

Medel för yttre underhåll efter disposition	1 301 863
---	-----------

Resultaträkning	Not	2013	2012
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 770 627	6 560 727
Summa intäkter		6 770 627	6 560 727
Föreningens kostnader			
Drift	3	-2 887 272	-3 346 158
Arvoden, personalkostnader	4	-243 812	-219 991
Periodiskt underhåll		-62 161	-235 981
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-602 130	-602 130
Avskrivningar byggnad	5	-1 032 827	-1 032 594
Avskrivningar inventarier	6	-10 218	-10 218
Summa kostnader		-4 838 420	-5 447 072
Rörelseresultat		1 932 207	1 113 655
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	202 833	56 705
Finansiella kostnader		-1 015 766	-1 202 904
Summa finansiella poster		-812 933	-1 146 199
Resultat efter finansiella poster		1 119 274	-32 544
ÅRETS RESULTAT		<u>1 119 274</u>	<u>-32 544</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	69 373 463	70 406 290
Inventarier, verktyg och installationer	6	71 525	81 743
Summa materiella anläggningstillgångar		69 444 988	70 488 033
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		10 700	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 700	0
Summa anläggningstillgångar		69 455 688	70 488 033
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF klientmedel i Handelsbanken		11 445 389	8 639 068
Avgifts- och hyresfordringar		12 750	33 319
Övriga kortfristiga fordringar	8	12 072	48 238
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	9	324 433	351 290
Summa kortfristiga fordringar		11 794 644	9 071 915
Kassa och bank	10	7 396	405 550
Summa omsättningstillgångar		11 802 040	9 477 465
SUMMA TILLGÅNGAR		81 257 728	79 965 498

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		44 568 391	43 992 327
Upplåtelseavgifter		2 811 133	2 622 197
Fond för yttre underhåll		564 024	5
Summa bundet eget kapital		47 943 548	46 614 529
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 062 898	-1 466 335
Årets resultat		1 119 274	-32 544
Summa ansamlad förlust		-943 624	-1 498 879
Summa eget kapital		46 999 924	45 115 650
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	32 578 375	32 645 700
Summa långfristiga skulder		32 578 375	32 645 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	67 700	69 200
Ränteskulder		45 005	54 257
Leverantörsskulder		209 577	139 355
Skatteskulder		677 681	1 023 955
Övriga kortfristiga skulder	13	8 407	6 959
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	671 059	910 422
Summa kortfristiga skulder		1 679 429	2 204 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 257 728	79 965 498
Ställda säkerheter	15	33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Omgruppering av belopp i resultat- och balansräkningen i jämförelseåret har skett i samband med byte av förvaltare under 2012.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt rak plan på 50 år. Igensättning av takkupoler skrivs av enligt 40-årig progressiv plan.

Markanläggning för p-platser skrivs av enligt rak plan på 10 år. Värmeanläggning skrivs av enligt rak plan på 25 år.

Elcentral skrivs av enligt rak plan på 10 år. Fönsterbyte skrivs av enligt rak plan på 40 år.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	3 944 931	3 811 572
Hyrer garage, p-plats, motorvärmare	203 471	200 306
Hyrer bostäder	1 634 398	1 660 240
Övriga hyresintäkter	11 904	3 600
Debiterad uppvärmning	1 071 243	845 795
Övriga intäkter	26 208	77 467
Brutto	6 892 155	6 598 980
Hyresvakanser bostäder	-93 558	-14 952
Övriga vakanser (p-platser och rabatter)	-13 414	-19 389
Övriga hyresnedsättningar	-14 556	-3 912
Summa nettoomsättning	<u>6 770 627</u>	<u>6 560 727</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel	244 417	130 139
Reparationer, löpande underhåll	367 358	833 130
Elavgifter	147 513	156 805
Uppvärmning	1 204 727	1 123 037
Vatten och avlopp	205 973	194 975
Renhållning	201 210	194 848
Försäkringar	111 186	95 748
Kabel-TV/Internet	115 272	96 341
Övriga fastighetskostnader	21 519	1 188
Övriga driftskostnader	17 249	27 853
Mälarenergis värmemätning	0	41 524
Ekonomisk och administrativ förvaltning	103 804	189 509
Övriga förvaltningskostnader	134 232	220 123
Revisionsarvode	12 813	40 938
Summa driftskostnader	<u>2 887 273</u>	<u>3 346 158</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse inklusive avseende entreprenad	107 970	104 072
Arvode för utförda tjänster	4 355	5 720
Arvode övrigt/ers förtroendevalda	55 647	9 600
Lönekostnader (fastighetsskötare)	24 115	53 691
Sociala kostnader	51 068	46 042
Kostnadsersättning	657	866
Summa arvoden, personalkostnader	<u>243 812</u>	<u>219 991</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 934 681	40 329 899
Årets anskaffningar	0	4 604 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 934 681	44 934 681
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 747 071	-2 714 477
Årets avskrivningar	-1 032 827	-1 032 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 779 898	-3 747 071
Utgående planenligt värde	<u>40 154 783</u>	<u>41 187 610</u>
 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	29 218 680	29 218 680
Utgående planenligt värde	29 218 680	29 218 680
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>69 373 463</u>	<u>70 406 290</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 823 000	45 823 000
Taxeringsvärde mark	34 461 000	34 461 000
	80 284 000	80 284 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	80 284 000	80 284 000
	80 284 000	80 284 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 179	102 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 179	102 179
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 436	-10 218
Årets avskrivningar	-10 218	-10 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 654	-20 436
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>71 525</u>	<u>81 743</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt avräkning Swedbank	0	4 577
Ränteintäkt gemensamhetsplacering MBF	193 875	36 352
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	8 894	1 950
Ränteintäkter hyres-/kundfordringar	0	1 811
Övriga ränteintäkter	64	12 015
Summa finansiella intäkter	<u>202 833</u>	<u>56 705</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	210	47 384
Övriga fordringar	11 862	854
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>12 072</u>	<u>48 238</u>

Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	36 352
Fordran Mälarenergi	209 389	209 389
Förutbetalda driftskostnader	85 271	82 390
Övriga interimfordringar	29 773	23 159
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>324 433</u>	<u>351 290</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Handkassa	-1 026	4 398
Affärskonto i Handelsbanken	8 422	0
Avräkning med Swedbank	0	401 152
Summa Kassa och bank	<u>7 396</u>	<u>405 550</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	43 992 327	2 622 197	5	-1 466 335	-32 544
Upplåtelse hyresrätt	576 064	188 936			
Balansering av föregående års resultat				-32 544	32 544
Uttag ut fond för yttre underhåll	-	-	-235 981	235 981	-
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	800 000	-800 000	-
Årets resultat					1 119 274
Belopp vid årets utgång	44 568 391	2 811 133	564 024	-2 062 898	1 119 274

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,93	2014-09-30	8 000 000
Stadshypotek	2,99	2013-09-30	820 000
Stadshypotek	2,99	2013-09-30	7 180 000
Stadshypotek	2,86	2013-01-09	5 010 000
Stadshypotek	2,86	2013-01-09	990 000
Stadshypotek	2,93	2013-01-02	1 842 400
Stadshypotek	3,18	2017-09-30	6 000 000
Stadshypotek	5,72	2013-09-30	2 872 500
Summa:			32 646 075
Avgår kortfristig del			-67 700
Summa skulder till kreditinstitut			32 578 375
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			32 307 575

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skulder till MBF	1 050	0
Personalens källskatt	858	624

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	6 499	6 335
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>8 407</u>	<u>6 959</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	406 099	359 961
Upplupna driftskostnader	181 047	187 696
Upplupna styrelsearvoden	64 000	79 630
Upplupna revisionsarvoden	0	20 000
Upplupna sociala avgifter	19 795	25 232
Övriga interimsskulder	118	237 903
Summa	<u>671 059</u>	<u>910 422</u>

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	33 000 000	33 000 000
Varav i eget förvar	0	0

Västerås - -

Mathias Bergh Birgit Evensjö Maria Lindqvist

Lenny Larsson	Anel Komso	Marikk Lindström Suppleant	Tony Grubb Suppleant
---------------	------------	-------------------------------	-------------------------

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____.

Johanna Nykvist
Revisor