

**Årsredovisning**

för

**Brf Murgrönan**

717600-2850

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Murgrönan, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## **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.

### **Föreningens fastighet**

Föreningens fastighet består av 4 st flerbostadshus med totalt 110 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kokvrå

16 st 1 rum och kök

38 st 2 rum och kök

28 st 3 rum och kök

22 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 6 775 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 46 993 000 kr varav markvärdet motsvarar 12 400 000 kr och byggnadsvärdet 34 593 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring.

### **Fastighetens tekniska status**

Fastigheten är efter den utförda stamreningen - fastighetsreningen väl underhållen.

I enlighet med föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

### **Fastighetsförvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum UBC Förvaltning AB. För fastighetsskötsel finns avtal med Riksbyggen och för lokalvård med Alltistäd i Uppsala AB.

### Föreningsfrågor

Föreningen har 145 medlemmar fördelade på 110 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 21 överlåtelse skett.

Under året har ett rådgivningsavtal med Vattenfall tecknats. Fast elpris i 3 år från 2012-09--2015-08.

### Verksamhet under räkenskapsåret

Under året har installationen av radiatorer och regleringen av värmen i våra lägenheter färdigställt. Det betyder att vi alla ska ha en värme på ca 21-22 grader inne i våra lägenheter. I undercentralen har byte av ett tryckkärl utförts. I en av våra tvättstugor har tvättmaskin och torkskåp bytts ut. Under hösten genomförde vi en städning av källare och vindar där allt som stod utanför togs bort samt cyklar som ej hade ägare togs i förvar. Snickarboden har även ingått i denna städning. Det kommer att vara en återkommande städning varje år för att skapa trivsel för oss som bor här. I soprummet har ett extra kärl inskaffats på leverantörens inrådan, trots detta förekommer översopor med extra debitering. Spolning och tvättning av soprum och kärl har utförts under året. OVK har utförts av fastigheten. Vår lekplats har renoverats med byte av tak på stugan samt målning av hus och gungställning. Träden utmed Murargatan har beskurits.

### Verksamhet efter räkenskapsåret

Under kommande år ska hänggrännor och stuprör ses över ev kommer dessa att bytas ut. Ytterdörrarna kommer att lackeras. Belysningen i samtliga trapphus och källare/vindar kommer att ses över och moderniseras. Nytt försäkringsbolag fr om 2014.

Fr.o.m. 1 januari 2013 höjs årsavgiften med ca. 2 %.

### Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,38	3,63	4,19	3,78	4,31
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	2 336	2 372	2 410	2 441	2 574
Fastighetens belåningsgrad %	85,61	86,48	87,31	89,66	91,77
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	582	567	567	567	569
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	33,68	40,27	40,91	41,43	43,19

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-15 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ola Johansson	Ordförande
Ann-Charlotte Bergholtz	Kassör
Mikael Hällqvist	Sekreterare
Anita Andersson	Ledamot
Jonas Öhman	Ledamot
Rune Ringom	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 87 900 kr.

### **Revisorer**

Simon Östling	Ordinarie
Frida Nordlund	Ordinarie
Johan Brodin	Suppleant

### **Valberedning**

Christer Westlin	Sammankallande
Lena Qvist	
Åsa Lindberg	

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004 och föreningen registrerades 1956-05-11.

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 15 826 768 kronor. Fastighetslånen är fördelade på tre olika lån, varav två hos SBAB och ett hos Stadshypotek. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår för övrigt av notförteckningen.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 382 757
årets vinst	232 177
	<b>- 150 580</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	119 730
i ny räkning överföres	- 270 310
	<b>- 150 580</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>			
Årsavgifter		3 944 647	3 842 568
Hysesintäkter	1	213 350	214 225
Övriga rörelseintäkter	2	67 570	21 227
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 225 567</b>	<b>4 078 020</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	3	-298 069	-192 632
Driftskostnader	4	-2 072 827	-1 951 326
Administrationskostnader	5	-158 061	-131 992
Personalkostnader	6	-136 288	-151 598
Fastighetskatt/fastighetsavgift	7	-139 030	-159 250
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 804 275</b>	<b>-2 586 798</b>
Avskrivningar övrigt	8	-753 688	-629 471
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-753 688</b>	<b>-629 471</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>667 604</b>	<b>861 751</b>
Resultat från aktier och andelar		53 200	0
Ränteintäkter		1 815	7 091
Räntekostnader		-489 397	-587 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 045	-1 947
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-435 427</b>	<b>-582 655</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>232 177</b>	<b>279 096</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>232 177</b>	<b>279 096</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	9	0	0
Fastighetsförbättringar	10	15 729 651	16 396 209
Mark		336 600	336 600
Markanläggning	11	113 699	124 036
Inventarier och maskiner		118 830	135 806
Garage	12	0	59 817
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 298 780</b>	<b>17 052 468</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav		53 200	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 200</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 351 980</b>	<b>17 052 468</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 015
Övriga fordringar	13	7 746	7 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	128 825	226 764
Avräkningskonto förvaltare		1 835 340	1 130 418
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 971 911</b>	<b>1 367 897</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		162 179	161 339
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>162 179</b>	<b>161 339</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 134 090</b>	<b>1 529 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 486 070</b>	<b>18 581 704</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		609 600	609 600
Reservfond		86 838	86 838
Föreningens fond för yttre underhåll	16	1 272 101	1 152 371
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 968 539</b>	<b>1 848 809</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-382 757	-542 123
Årets resultat		232 177	279 096
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-150 580</b>	<b>-263 027</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 817 959</b>	<b>1 585 782</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till kreditinstitut		15 545 580	15 808 959
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 545 580</b>	<b>15 808 959</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		261 188	261 188
Leverantörsskulder		330 807	354 670
Skatteskulder		-5 372	15 293
Övriga skulder		36 499	59 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	499 409	496 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 122 531</b>	<b>1 186 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 486 070</b>	<b>18 581 704</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		21 355 000	21 355 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Värderingsprinciper

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

## Noter

### Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	2,5 %
Inventarier	20 %
Soprum	10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %
Garageportar	10 %
Datorer	33,3 %
Markanläggning	5 %
Kulvertbyte	10 %

Brf Murgrönan  
717600-2850

9(15)

### 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Hyra garage/carport	141 950	142 915
Hyra parkering	71 160	71 440
Outhyrda p-platser	0	-130
	<b>213 110</b>	<b>214 225</b>

### 2 Övriga rörelseintäkter

	2013	2012
Pantförskrivningar	0	6 872
Överlåtelseavgift	0	8 560
Övriga intäkter	67 570	5 794
	<b>67 570</b>	<b>21 226</b>

### 3 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Reparationer (samlingskonto)	187 850	164 076
Underhåll tvättstuga	87 894	3 774
Trädgårdskostnader	22 325	24 782
	<b>298 069</b>	<b>192 632</b>

#### 4 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetskötsel	250 659	244 720
Snöröjning/sandning	37 070	18 899
Städning Entreprenad	139 961	108 962
El	117 450	93 779
Uppvärmning	962 909	962 028
Vatten	215 870	196 951
Sophämtning	76 662	82 379
Container/tippavgift	17 202	12 514
Fastighetsförsäkring	72 710	75 220
Kabel-TV	148 035	143 748
Förbrukningsinventarier	6 293	0
Förbrukningsmaterial	6 756	12 126
Besiktningkostnader	21 250	0
	<b>2 072 827</b>	<b>1 951 326</b>

#### 5 Administrationskostnader exklusive arvoden

	2013	2012
Gåvor	5 750	1 000
Telefon & porto	8 902	8 892
Mobiltelefon	1 721	1 633
IT-kostnader	475	475
Kontorsmaterial	615	5 907
Arvode förvaltning	101 958	94 782
Övr förvaltningskostnader	15 428	14 843
Bankkostnader	2 362	2 660
Föreningsavgifter	250	1 800
Konsultarvoden	20 600	0
	<b>158 061</b>	<b>131 992</b>

#### 6 Personalkostnader och arvoden

	2013	2012
<b>Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden, löner och andra ersättningar till styrelse	87 900	91 300
Arvoden, löner och andra ersättningar till övriga anställda	12 600	11 600
Utbildning	0	3 750
Övriga sociala kostnader	29 388	35 348
Revisionsarvode	6 400	9 600
	<b>136 288</b>	<b>151 598</b>

#### 7 Fastighetsskatt / fastighetsavgift

Fastigheten blev färdigställd 1957 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1957 och betalar därmed full fastighetsavgift för bostadsdelen.

Fr.o.m. 2008 har fastighetsskatt för bostäder ersatts av kommunal fastighetsavgift beräknad per lägenhet. Fastighetsavgiften beräknas som det lägsta av 0,4 % av taxeringsvärdet bostäder och 1 365 kr per bostadslägenhet.

För lokaldelen kvarstår fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

	2013	2012
Fastighetsskatt	5 930	9 100
Kommunal fastighetsavgift	133 100	150 150
	<b>139 030</b>	<b>159 250</b>

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsskatt och fastighetsavgift, framgår av annan not.

### 8 Avskrivningar övrigt

	2013	2012
Avskr fastighetsförbättringar	666 558	542 346
Avskr garageportar	59 817	59 812
Avskr markanläggning	10 337	10 337
Avskr inventarier och maskiner	16 976	16 976
	<b>753 688</b>	<b>629 471</b>

### 9 Byggnad

Byggnaden är nu helt avskriven.

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 619 200	4 619 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 619 200</b>	<b>4 619 200</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-4 619 200	-4 619 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 619 200</b>	<b>-4 619 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader	34 593 000	30 910 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	9 000 000
	<b>46 993 000</b>	<b>39 910 000</b>

### 10 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 190 685	20 700 135
Årets anskaffning	0	1 490 550
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 190 685</b>	<b>22 190 685</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 794 476	-5 252 130
Årets avskrivningar enligt plan	-666 558	-542 346
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 461 034</b>	<b>-5 794 476</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>15 729 651</b>	<b>16 396 209</b>

### 11 Markanläggning, parkering

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	206 732	206 732
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 732</b>	<b>206 732</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-82 696	-72 359
Årets avskrivningar	-10 337	-10 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 033</b>	<b>-82 696</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 699</b>	<b>124 036</b>

### 12 Garage

Garageportar.

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	598 125	598 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>598 125</b>	<b>598 125</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-538 308	-478 496
Årets avskrivningar	-59 817	-59 812
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-598 125</b>	<b>-538 308</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>59 817</b>

### 13 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkn. skattekonto	7 746	7 700

#### 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
If skadeförsäkring	0	72 710
Fastum UBC Förvaltning AB	28 549	26 736
Com hem, kabel-TV kv 1	37 816	37 005
Riksbyggen	62 460	62 460
Alltistäd	0	27 853
	<b>128 825</b>	<b>226 764</b>

#### 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre rep.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	609 600	86 838	1 152 371	-542 123	279 096
Disposition av föregående års resultat:			119 730	-159 366	-279 096
Årets resultat					232 177
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>609 600</b>	<b>86 838</b>	<b>1 272 101</b>	<b>-701 489</b>	<b>232 177</b>

Enligt stämmobeslut har 119 730 kr avsatts till fonden för yttre underhåll.

#### 16 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

#### 17 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
SBAB 11 43688 9, ränta 3,51 %, ff 2015-08-20	6 355 411	6 338 869
SBAB 11 43686 2, ränta 2,98 %, 3-mån.	6 218 869	6 409 586
Stadshypotek 264490 ränta 3,18 % 3-mån.	3 252 488	3 321 692
Avgår kortfristig del av lån	-281 188	-261 188
	<b>15 545 580</b>	<b>15 808 959</b>

**18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	2013-12-31	2012-12-31
Vattenfall, fjärrvärme	135 456	166 188
Upplupna utg.räntor	49 768	56 171
Förskottsbet. intäkt	314 186	243 177
Övrigt	0	30 886
	<b>499 410</b>	<b>496 422</b>

Uppsala 2014 -05-05

  
Anita Andersson



Ola Johansson

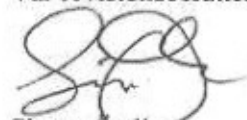
  
Jonas Ohman


  
Ann-Charlotte Bergholtz

  
Mikael Hällqvist

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2014

  
Simon Östling  
Revisor

  
Frida Nordlund  
Revisor




## Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Murgrönan

Undertecknad och av bostadsrättsföreningen Murgrönan utsedda revisorer har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31 och avger följande revisionsberättelse:

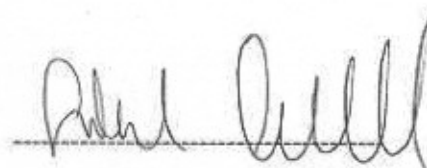
Räkenskaperna är riktigt och ordentligt utförda. Resultatet per 2013-12-31 är redovisat i styrelsens förvaltningsberättelse. De vid berättelsen bifogade vinst, förlust- samt balansräkningar överensstämmer med räkenskaperna.

Efter genomgång av revisionen tillstryker vi att balansräkningen per 2013-12-31 fastställs och att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 201~~3~~<sup>4</sup>-04-28



Simon Östling



Frida Nordlund