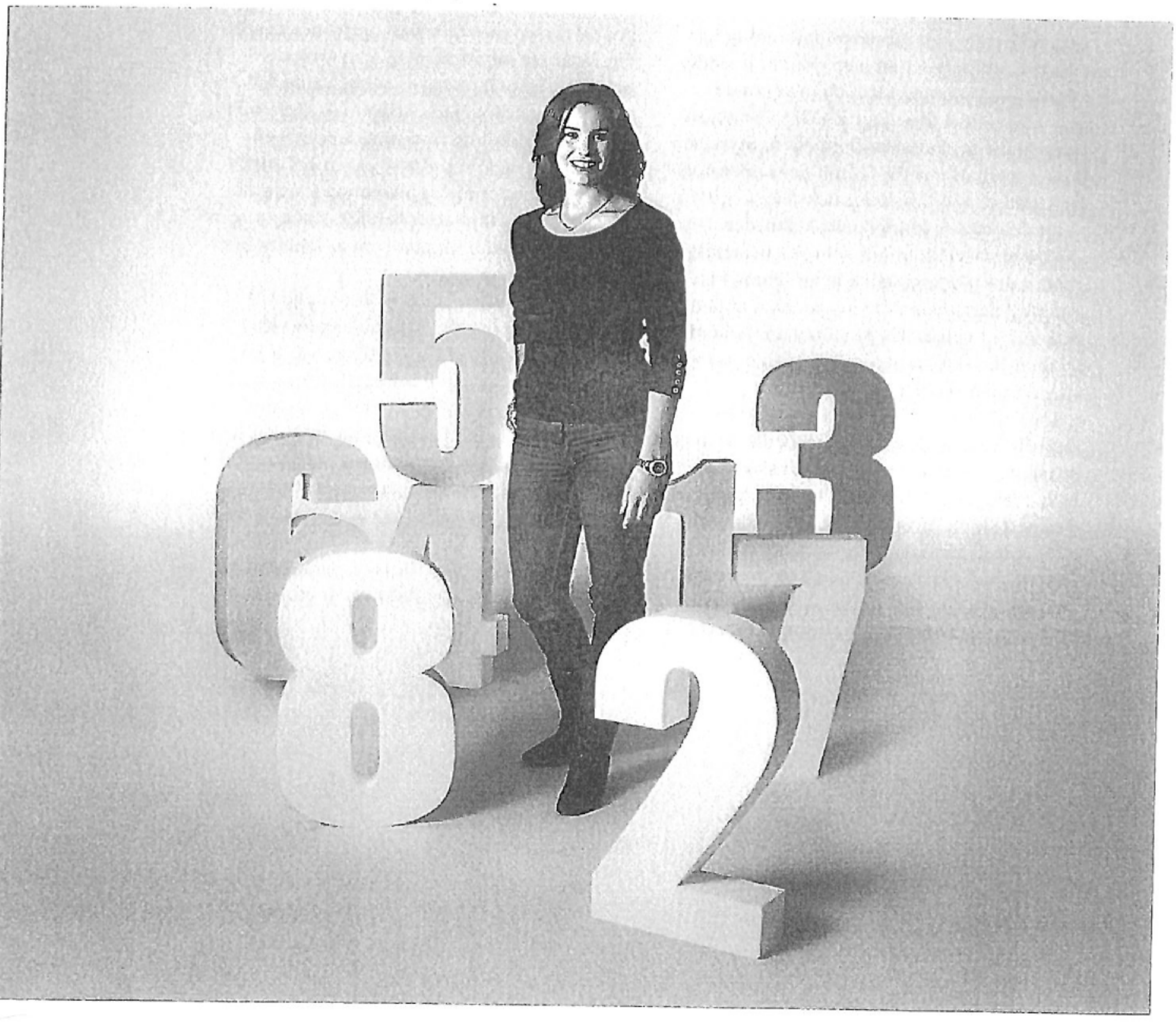
ALLABRF .SE Riksbyggen

Årsredovisning

BRF TORSKOG
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769609-2431

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



ALLABRF
.SE

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 tecknats 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 folkrörelseföretag 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, fastighetsservice 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.

	2013-12-31	2012-12-31

Not 6 Planerat underhåll

Värme	67 777	116 970
Ventilation	–	28 188
Huskroppar	–	333 663
	67 777	478 821

Not 7 Driftkostnader

Företagsförsäkring	14 000	15 574
Förvaltningsarvode	62 138	58 631
Kabel-TV	14 678	14 072
Juridiska kostnader	–	200
Arvode, yrkesrevisorer	12 875	12 875
Möteskostnader	1 946	1 433
Fastighetsskötsel	–	10 050
Trädgårdsskötsel	5 250	–
Snö- och halkbekämpning	35 270	29 638
Förbrukningsmateriel	8 282	1 785
Fordons- och maskinkostnader	495	2 671
Frakter och transporter	350	–
Vatten	54 252	53 132
El	50 847	58 192
Uppvärmning	302 870	291 607
Sophantering och återvinning	25 874	23 587
	589 127	573 447

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	–	2 118
Kontorsmateriel	1 181	1 219
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	–
Medlems- och föreningsavgifter	4 350	4 350
Övriga externa kostnader	–	900
	5 533	8 587

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	30 000	32 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	2 272
Fixargrupp	5 000	–
Summa	35 000	34 772
Sociala kostnader	10 997	11 226
	45 997	45 998

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	297 124	290 502
Standardförbättringar	14 989	11 267
	312 113	301 769

	2013-12-31	2012-12-31

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	248	237
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	3 070	13 175
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	5
	3 318	13 417

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	636 617	720 979
Övriga räntekostnader	114	219
	636 731	721 198

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	38 549 225	38 549 225
Mark	5 600 000	5 600 000
Standardförbättringar	450 684	–
	44 599 909	44 149 225
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	148 876	450 684
	148 876	450 684
Summa anskaffningsvärden	44 748 785	44 599 909
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 081 176	-1 790 674
Standardförbättringar	- 11 267	–
	-2 092 443	-1 790 674
Årets avskrivning byggnader	- 297 124	- 290 502
Årets avskrivning standardförbättringar	- 14 989	- 11 267
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 404 556	-2 092 443
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 344 229	42 507 466
Varav		
Byggnader	36 170 925	36 468 049
Mark	5 600 000	5 600 000
Standardförbättringar	573 304	439 417
Taxeringsvärden		
bostäder	31 200 000	30 400 000
lokaler	–	–
Totalt taxeringsvärde	31 200 000	30 400 000
varav byggnader	*25 000 000*	*24 200 000*

	2013-12-31	2012-12-31

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	47	9
	47	9

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	842	3 879
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 553	2 395
	3 395	6 274

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	550 000	350 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	550 000	1,90	2014-01-03

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Kapital-tillskott	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	449 770	21 798 000	–	605 196	- 327 959
Disposition enl årsstämmobeslut				- 327 959	327 959
Avsättning till underhållsfond			137 000	- 137 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 67 777	67 777	
Kapitaltillskott	148 352				
Årets resultat					352 058
Vid årets slut	598 122	21 798 000	69 223	208 014	352 058

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	19 874 022	20 154 390
Avgår nästa års amortering	- 281 908	- 279 468
Skuld vid årets slut	19 592 114	19 874 922

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,18%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,92%	2014-08-22	7 000 000			7 000 000
SBAB	2,97%	2016-01-13	6 939 890		30 368	6 909 522
SBAB	3,57%	2015-08-13	6 214 500		250 000	5 964 500
			20 154 390		**280 368**	**19 874 022**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 281 908 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	–	21 497
	–	21 497

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	103 758	119 390
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	15 300
Upplupna elkostnader	3 802	3 964
Upplupna vattenavgifter	12 860	13 207
Upplupna värmekostnader	34 013	46 000
Upplupna kostnader för renhållning	4 988	4 590
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 538	16 325
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 129	148 025
	314 088	376 801

Göteborg 2014-03-29

Henrik Rådberg

Marie Nyman

Niklas Schenell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torskog, org. nr 769609-2431

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torskog 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 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torskog 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 föreningens 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig 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 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.

Göteborg den 22 april 2014

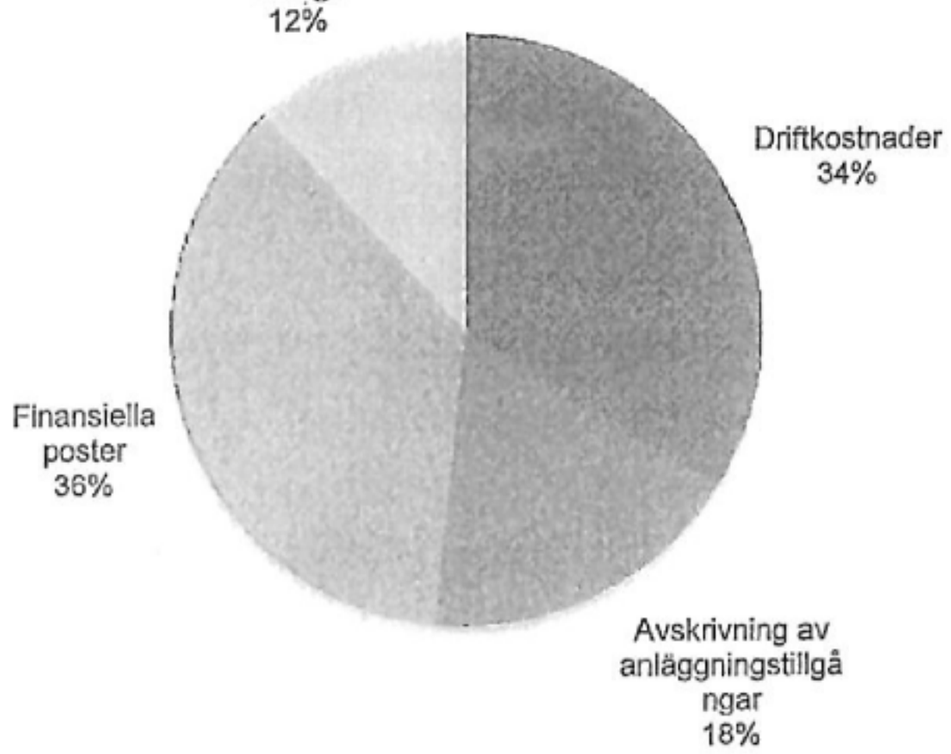
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Gustavsson
Auktoriserad revisor

ALLABRF
.SE

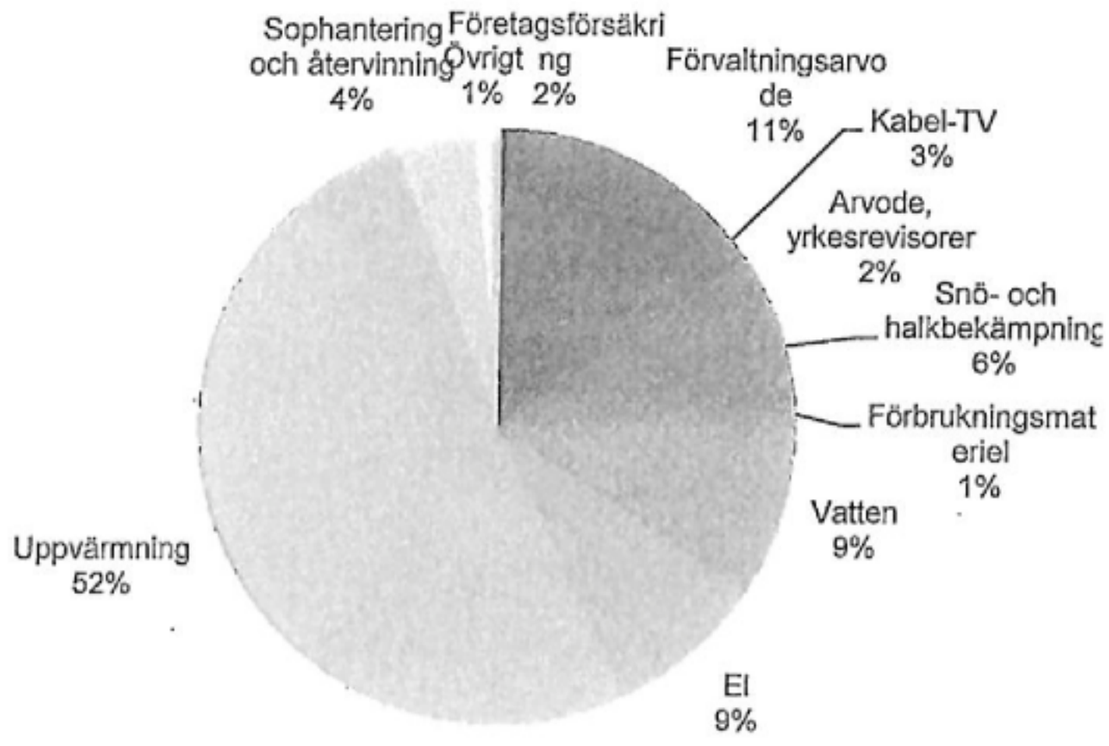
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	71 232	85 187
Planerat underhåll	67 777	478 821
Fastighetsavgift/skatt	16 940	19 110
Driftkostnader	589 127	573 447
Övriga kostnader	5 533	8 587
Personalkostnader	45 997	45 998
Avskrivning av anläggningstillgångar	312 113	301 769
Finansiella poster	636 731	721 198
Summa kostnader	**1 745 449**	**2 234 117**



ALLABRF
.SE

Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	14 000	15 574
Förvaltningsarvode	62 138	58 631
Kabel-TV	14 678	14 072
Juridiska kostnader	0	200
Arvode, yrkesrevisorer	12 875	12 875
Möteskostnader	1 946	1 433
Fastighetsskötsel	0	10 050
Trädgårdsskötsel	5 250	0
Snö- och halkbekämpning	35 270	29 638
Förbrukningsmateriel	8 282	1 785
Fordons- och maskinkostnader	495	2 671
Frakter och transporter	350	0
Vatten	54 252	53 132
El	50 847	58 192
Uppvärmning	302 870	291 607
Sophantering och återvinning	25 874	23 587
Summa driftkostnader	**589 127**	**573 447**



ALLABRF
.SE

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	2268	2268
	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	6	7
Förvaltningsarvode	27	26
Kabel-TV	6	6
Juridiska kostnader	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	6	6
Möteskostnader	1	1
Fastighetsskötsel	0	4
Trädgårdsskötsel	2	0
Snö- och halkbekämpning	16	13
Förbrukningsmateriel	4	1
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Frakter och transporter	0	0
Vatten	24	23
El	22	26
Uppvärmning	134	129
Sophantering och återvinning	11	10
Summa driftkostnader	**260**	**253**

ALLABRF
.SE

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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

ALLABRF
.SE

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.

Förvaltnings-berättelse

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Henrik Rådberg	Ordförande	Stämman	2014
Marie Nyman	Sekreterare	Stämman	2014
Niklas Schenell	Ledamot	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Anna Hagdahl		Stämman	2014
Henrik Enarsson		Stämman	2014
Madeleine Ottersten		Stämman	2014
Ordinarie revisorer	Auktoriserad revisor		
Öhrlings PWC		Stämman	
Valberedning			
Katarina Hallin	Valberedning	Stämman	
May Fjellheim	Valberedning (sk.)	Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lilleby 6:133 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Soldatvägen 15-69.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
–	–	14	14	–

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
–	–	28

Total tomtarea:	10 613 kvm
Total bostadsarea:	2 268 kvm
Årets taxeringsvärde	31 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har haft en hel del på gång under året.

- Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter har ägt rum enligt föreningens stadgar.
- Under försommaren byggdes ytterligare tre balkonger ut vilket innebär att samtliga 14 balkonger inom området nu är utbyggda.
- Cykelförråden har rensats och ett mopedförråd har anlagts.
- En studie av alternativa uppvärmningssystem genomfördes. Styrelsen beslutade att inte gå vidare med något av dem eftersom ekonomin inte såg bättre ut än för nuvarande system.
- Nytt naturgashandelsavtal har tecknats vilket gett en betydligt bättre prisbild för gasen.
- Föreningen har äntligen fått ersättning av Göteborg energi/Egnahemsbolaget för problem med värmeanläggningarna under de första åren i föreningen (2004-2006).
- Åtgärder för att åtgärda kvarvarande besiktningsanmärkningar har dragits igång och ska färdigställas under 2014.
- Tre städdagar har hållits med god uppslutning. Förutom vår- och höststädning hölls i år även en sommarstädning en härlig julikväll.
- Föreningens TV-grupp har tagit in offerter från fiberleverantörer. Fortsatt arbete med en av leverantörerna pågår under 2014 för att få fram en bra lösning.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2014 kommer ett flertal balkongstolpar att bytas ut mot nya på grund av mindre rötskador. Vidare kommer avlopps- och dagvattenledningar att underhållsspolas. Utöver det är inga stora underhållsarbeten planerade förrän 2019 då naturgaspannorna planeras bytas ut. Kostnaden för detta finns med i avsättningen till underhållsfonden.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ordföranden har ordet

Ordföranden vill passa på att tacka alla som ställer upp för vår gemensamma förening i form av sysslor i fastighetsgrupp, TV-grupp och andra engagemang, alla engagerade styrelsemedlemmar och alla som bidrar till vårt gemensamma bästa på städdagar och dagar däremellan. Tillsammans fortsätter vi göra vårt område till en trivsam plats i Lilleby!

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 094	1 893	1 886	1 840	1 841
Årets resultat	352	- 328	- 273	175	48
Resultat efter fondförändringar	283	- 81	86	64	- 15
Balansomslutning	43 284	43 149	43 732	44 262	43 843
Soliditet %	53%	52%	52%	52%	51%
Likviditet %	141%	86%	136%	186%	146%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	716	702	696	678	678
Bränsletillägg, kr / kvm	132	132	132	132	132
Driftskostnad, kr / kvm	260	253	252	252	227
Ränta, kr / kvm	281	318	350	350	420
Underhållsfond, kr / kvm	31	–	109	267	218
Lån, kr / kvm	8 763	8 886	9 009	9 131	9 244

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 717 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	277 237
Årets resultat före fondförändring	352 058
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-137 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 777
Summa överskott	560 072

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	560 072

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	1 624 367	1 592 516
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 800	- 1 800
Bränsleavgifter	3	300 080	300 080
Övriga förvaltningsintäkter	4	170 543	1 945
		2 094 190	1 892 741
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 71 232	- 85 187
Planerat underhåll	6	- 67 777	- 478 821
Fastighetsavgift/skatt		- 16 940	- 19 110
Driftkostnader	7	- 589 127	- 573 447
Övriga kostnader	8	- 5 533	- 8 587
Personalkostnader	9	- 45 997	- 45 998
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 312 113	- 301 769
		-1 108 718	-1 512 919
Rörelseresultat		**985 472**	**379 822**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	11	3 318	13 417
Räntekostnader och liknande poster	12	- 636 731	- 721 198
		- 633 413	- 707 781
Resultat efter finansiella poster		**352 058**	**- 327 959**
Årets resultat		**352 058**	**- 327 959**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 137 000	- 117 000
Ianspråktagande av underhållsfond		67 777	364 025
Resultat efter fondförändring		**282 835**	**- 80 934**

ALLABRF
.SE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	42 344 229	42 507 466
Summa anläggningstillgångar		**42 344 229**	**42 507 466**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	47	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 395	6 274
		3 442	6 283
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	550 000	350 000
Kassa och bank			
Handkassa		1 545	3 109
Avräkning med Swedbank		385 224	282 166
		386 770	285 275
Summa omsättningstillgångar		**940 212**	**641 558**
SUMMA TILLGÅNGAR		**43 284 441**	**43 149 024**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		21 798 000	21 798 000
Kapitaltillskott		598 122	449 770
Underhållsfond		69 223	–
		22 465 345	22 247 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		277 237	358 171
Årets resultat		352 058	- 327 959
Avsättning till underhållsfond		- 137 000	- 117 000
Ianspråktagande av underhållsfond		67 777	364 025
		560 072	277 237
Summa eget kapital		**23 025 417**	**22 525 007**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	19 592 114	19 874 922
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	281 908	279 468
Leverantörsskulder		34 878	33 991
Skatteskulder		36 036	37 338
Övriga kortfristiga skulder	19	–	21 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	314 088	376 801
		666 910	749 095
Summa skulder		**20 259 024**	**20 624 017**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**43 284 441**	**43 149 024**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		22 152 000	22 152 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ALLABRF
.SE

Noter med redovisnings-principer 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 underskottsavdrag 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
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 ianspråktagande 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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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	Slutår
Byggnader	Prog	76	2080
Standardförbättringar	Rak	40	
Inventarier	Rak	5	

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	1 624 367	1 592 516
	1 624 367	1 592 516

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Ersättning boende	- 800	- 1 800
	- 800	- 1 800

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	300 080	300 080
	300 080	300 080

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 7	- 74
Ersättning Egnahemsbolaget	150 000	–
Inkassointäkter	–	160
Övriga rörelseintäkter	20 550	1 859
	170 543	1 945

Not 5 Reparationer

Vattenskador	–	15 825
Lokaler	2 023	–
Vatten/Avlopp	2 560	–
Värme	14 017	5 361
Ventilation	7 172	1 000
Elinstallationer	5 292	12 768
Tele/TV/Porttelefon	–	484
Låssystem	4 441	2 300
Huskropp	35 727	40 449
Gårdar och grönanläggningar	–	7 000
	71 232	85 187