

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilleskog

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2010 - 31 augusti 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tuve 10:114	1961	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

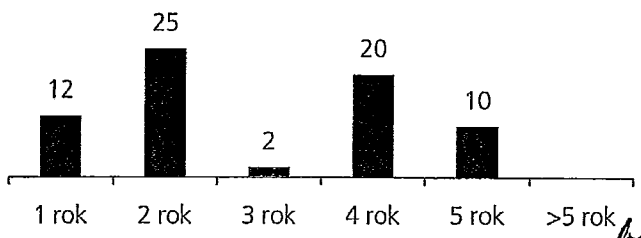
Fastigheterna bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus och 30 småhus.
Fastighetens värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4849 kvadratmeter, varav 4849 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	I föreningen finns en gemensam byggnad med två tvättstugor.

Förvaltning	Leverantör
Avtal	
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 69 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Douglas Andersson	Ledamot	
Simone Ibelhäuser	Ledamot	
Francis Clemente Fernandes	Ledamot	
Anrika Elina Hannila	Ledamot	Avgår vid stämman
Bengt Ingmar Gustavsson	Ledamot	
Anders Martinsson	Suppleant	
Lars Holmblad	Suppleant	
Catharina Norberg	Suppleant	Har avgått under året

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bengt Ingmar Gustavsson, Francis Clemente Fernandes och Lars Douglas Andersson

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Eckert	Ordinarie Extern	EMK Revision
Carina Johansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Catharina Sjöstedt	Sammanställande
Tomas Reinerson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-12-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

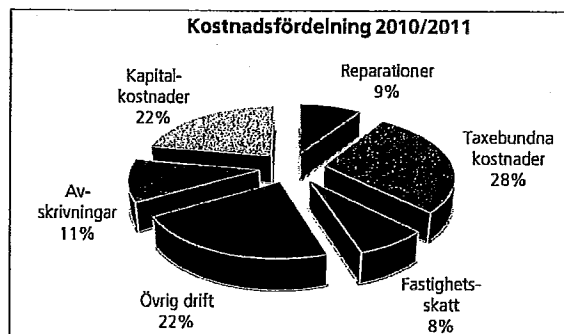
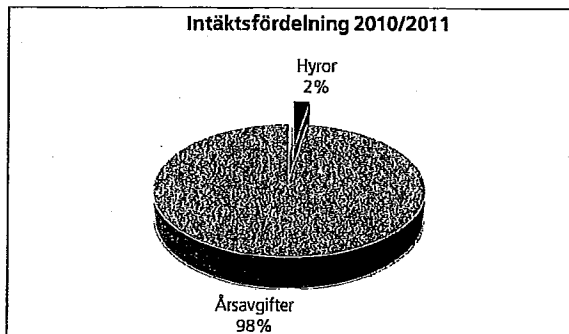
Arbetet med att renovera badrum samt byte av stammar har pågått och avslutats under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen planerar att montera snörasskydd på taken. Föreningen fortsätter vidare planering och uppdatering av underhållsplanen med målet att under nästkommande räkenskapsår färdigställa en underhållsplan för de kommande 5-10 åren. *lv*

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	716 kr
Övriga intäkter	4 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	53 kr
Taxebundna kostnader	164 kr
Fastighetsskatt	44 kr
Övrig drift	126 kr
Avskrivningar	64 kr
Kapitalkostnader	130 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4849 kvm bostäder

Nyckeltal	10/11	09/10	08/09	07/08
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	716	677	630	581
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 180	3 243	1 544	1 589
Elkostnad/kvm totalyta	18	20	14	14
Värmekostnad/kvm totalyta	110	113	94	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	21	21	20

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 512 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering. *AW*

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	760 173
balanserad vinst före reservering yttre fond	579 642
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 465
summa balanserat resultat	1 228 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 228 350**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. *ju*

RESULTATRÄKNING		2010-2011	2009-2010
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 553 520	3 370 068
Övriga rörelseintäkter		19 561	33 657
		3 573 081	3 403 725
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-155 892	-109 586
Reparationer		-220 582	-44 549
Periodiskt underhåll		-35 531	-58 938
Taxebundna kostnader		-793 924	-872 524
Övriga driftskostnader		-143 614	-134 083
Fastighetskatt		-211 353	-303 810
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-164 009	-173 922
Personalkostnader		-147 655	-145 124
Avskrivningar		-312 391	-334 476
		-2 184 951	-2 177 011
RÖRELSERESULTAT		1 388 130	1 226 714
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 213	3 939
Räntekostnader		-631 170	-505 628
		-627 957	-501 689
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		760 173	725 026
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-334
		0	-334
ÅRETS RESULTAT		760 173	724 692

BALANSRÄKNING		2011-08-31	2010-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	8 085 087	8 383 016
Pågående byggnation	Not 4	15 420 165	9 310 588
Maskiner och inventarier	Not 5	8 023	22 485
		<u>23 513 275</u>	<u>17 716 089</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 513 275	17 716 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	31 784
Skattefordringar		157 606	158 418
Övriga fordringar		15 916	17 153
Förutbetalda kostnader	Not 6	92 809	26 761
Upplupna intäkter		2 775	2 666
		<u>269 106</u>	<u>236 782</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		620 336	379 344
SBC klientmedel i SHB		964 287	1 648 687
		<u>1 584 623</u>	<u>2 028 030</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 853 729	2 264 812
SUMMA TILLGÅNGAR		25 367 004	19 980 902 <i>μ</i>

BALANSRÄKNING		2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		336 577	336 577
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 578 291	1 666 826
		<u>2 914 868</u>	<u>2 003 403</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		468 177	654 950
Årets resultat		760 173	724 692
		<u>1 228 350</u>	<u>1 379 642</u>
SUMMA EGET KAPITAL		4 143 218	3 383 045
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	138 601	156 264
		<u>138 601</u>	<u>156 264</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 10	0	8 436 783
Skulder till kreditinstitut	Not 11	19 807 219	7 094 851
		<u>19 807 219</u>	<u>15 531 634</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	461 132	195 132
Leverantörsskulder		313 686	275 023
Övriga kortfristiga skulder		1 397	2 135
Upplupna kostnader	Not 12	218 301	170 248
Förutbetalda avgifter och hyror		283 450	267 421
		<u>1 277 966</u>	<u>909 959</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 367 004	19 980 902
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	22 486 000	22 486 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avsättning till föreningens yttre fond sker i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till medlemmarnas inre reparationsfond har gjorts till och med december 2006 i enlighet med föreningens tidigare stadgar. Efter stadgebyte skall avsättning till medlemmarnas inre reparationsfond inte längre göras. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010-2011	2009-2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	2%	2%
Standardförbättringar	5%	5%
Värmeanläggning	5%	5%
Bredband	10%	10%
Inventarier	10%	10-20%
Not 1	2010-2011	2009-2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 472 200	3 282 208
Hysesintäkter	81 320	87 860
	3 553 520	3 370 068
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	57 725	47 438
Snöröjning/sandning	71 375	40 710
Gård	2 135	2 639
Serviceavtal	5 469	5 503
Förbrukningsmateriel	14 400	8 270
Brandskydd	4 788	5 026
	155 892	109 586
Reparationer		
Tvättstuga	2 630	831
Sophantering/återvinning	0	31 335
Lås	0	420
VVS	56 816	1 858
Värmeanläggning/undercentral	2 449	0
Elinstallationer	5 544	6 712
Tak	136 642	0
Balkonger/altaner	11 058	0
Mark/gård/utemiljö	5 443	3 393
	220 582	44 549

Periodiskt underhåll

Lägenhet	0	4 613
Mark/gård/utemiljö	35 531	54 325
	35 531	58 938

Taxebundna kostnader

El	87 980	97 160
Värme	532 110	547 870
Vatten	65 099	101 317
Sophämtning/renhållning	108 735	126 177
	793 924	872 524

Övriga driftskostnader

Försäkring	59 365	67 082
Kabel-TV	84 249	67 001
	143 614	134 083

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

211 353 303 810

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	4 857	5 699
Revisionsarvode extern revisor	30 844	34 219
Föreningskostnader	9 894	7 597
Fritids och Trivselkostnader	1 059	0
Förvaltningsarvode	95 124	93 500
Förvaltningsarvoden övriga	5 000	14 204
Administration	9 071	12 933
Konsultarvode	2 250	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 910	5 770
	164 009	173 922

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft 3 deltidsanställda varav 2 män. Förra året hade föreningen 3 deltidsanställda varav 2 män.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	86 450	88 800
Löner och arvoden	34 200	33 050
Sociala kostnader	27 005	23 274
	147 655	145 124

Avskrivningar

Byggnad	60 396	60 396
Förbättringar	237 534	237 534
Inventarier	14 462	36 547
	312 391	334 476

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 184 951 2 177 011

Not 3

2011-08-31 2010-08-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	10 500 744	10 500 744
Utgående anskaffningsvärde	10 500 744	10 500 744

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 117 728	-1 819 798
Årets avskrivningar enligt plan	-297 929	-297 929
Utgående avskrivning enligt plan	-2 415 657	-2 117 728
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	572 000	572 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 240 000	21 240 000
Taxeringsvärde mark	15 915 000	15 915 000
	37 155 000	37 155 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	37 155 000	37 155 000
	37 155 000	37 155 000
Not 4	2011-08-31	2010-08-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	15 420 165	9 310 588
Stambyte	15 420 165	9 310 588
Not 5	2011-08-31	2010-08-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	563 122	563 122
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	563 122	563 122
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-540 637	-504 090
Årets avskrivningar enligt plan	-14 462	-36 546
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-555 099	-540 636
Redovisat restvärde vid årets slut	8 023	22 486
Not 6	2011-08-31	2010-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	71 025	5 632
Årsavgift SBC ek för	1 970	1 970
Kabel TV	7 009	6 779
Förvaltningsarvode	8 144	7 844
Serviceavtal	4 661	4 536
	92 809	26 761

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	336 577	0	0	336 577
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 578 291	111 465	800 000	1 666 826
Summa bundet eget kapital	2 914 868	111 465	800 000	2 003 403
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	468 177	-111 465	-75 308	654 950
Årets resultat	760 173	760 173	-724 692	724 692
Summa fritt eget kapital	1 228 350	648 708	-800 000	1 379 642
Summa eget kapital	4 143 218	760 173	0	3 383 045

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010-2011	2009-2010
Vid årets början	1 666 826	755 361
Reservering enligt stadgar	111 465	111 465
Reservering enligt stämmobeslut	800 000	800 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 578 291	1 666 826

**Not 9
Medlemmarnas reparationsfond**

	2011-08-31	2010-08-31
Vid årets början	156 264	194 090
lanspråktagande	-17 662	-37 826
Vid årets slut	138 601	156 264

**Not 10
BYGGNADSKREDITIV**

	Räntesats	2011-08-31	2010-08-31
Beviljad kredit	0,000 %	0	15 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	8 436 783
Efter balansdagen har föreningens byggnadskreditiv utökats med	0,000 %	0	0

**Not 11
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-08-31	2011-08-31	2010-08-31	
Swedbank Hypotek	3,520 %	1 673 805	1 761 185	2015-04-24
Swedbank Hypotek	3,190 %	1 562 364	1 670 116	2013-09-25
Swedbank Hypotek	3,520 %	2 000 000	2 000 000	2015-04-24
Swedbank Hypotek	3,520 %	1 858 682	1 858 682	2015-04-24
Swedbank Hypotek	3,510 %	11 880 000	0	2014-04-25
Swedbank Hypotek	3,210 %	1 293 500	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		20 268 351	7 289 983	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-461 132	-195 132	
		19 807 219	7 094 851	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 962 691 Kr.

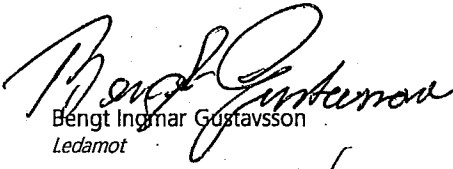
Not 12
UPPLUPNA KOSTNADER

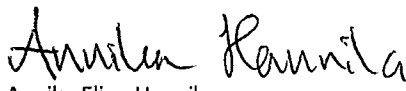
	2011-08-31	2010-08-31
El	7 900	7 524
Värme	17 073	18 211
Vatten	6 678	8 985
Sophämtning	9 320	6 992
Extern revisor	31 000	31 000
Arvoden	26 000	30 000
Sociala avgifter	8 200	9 426
Ränta	112 130	58 110
	<u>218 301</u>	<u>170 248</u>

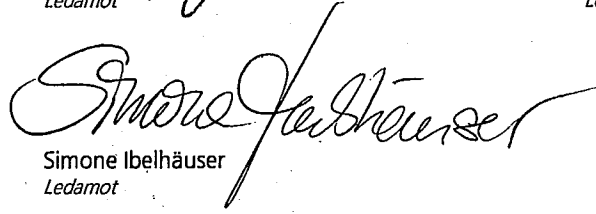
GÖTEBORG den 30/10 2011


Lars Douglas Andersson
Ledamot

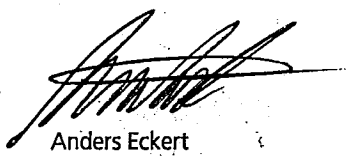

Francis Clemente Fernandes
Ledamot


Bengt Ingemar Gustavsson
Ledamot


Annika Elina Hannila
Ledamot


Simone Ibelhäuser
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/10 2011


Anders Eckert
Extern revisor


Carina Johansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilleskog

Org.nr 757202-6321

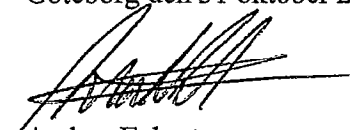
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Lilleskog för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 31 oktober 2011



Anders Eckert
Auktoriserad revisor



Carina Johansson
Intern revisor