

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilleskog

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2012 - 31 augusti 2013.

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 via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus och 30 småhus.

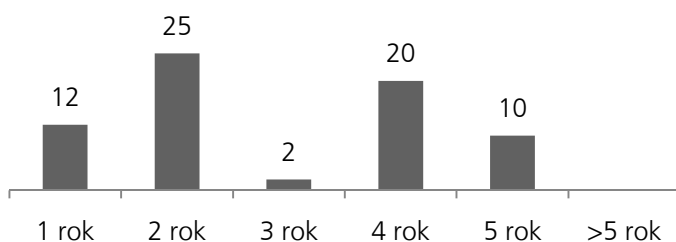
Fastighetens värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 849 kvadratmeter, varav 4 849 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Pannhuset	Fjärrvärmecentral och tvättstugor.

Byggnadens tekniska status

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 69 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Martinsson	Ledamot
Sofia Hayling	Ledamot
Barbro Löf	Ledamot
Francis Fernandes	Ledamot
Simone Ibelshäuser	Ledamot
Lars Holmblad	Ledamot

Christer Rundlöv	Suppleant
Albin Plevljak	Suppleant
Anders Jensen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Francis Fernandes, Sofia Hayling och Anders Jensen

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Eckert	Ordinarie Extern	EMK Revision
Carina Johansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Magnus Hayling	
Tomas Reinerson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-12-12.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Det var åter problem med värmen under vintern, men efter byte av utrustning i värmecentralen och åtgärder på termostatventiler i ett antal lägenheter ser det ut som om allt fungerar som det ska. Taken på hus B-D har högtrycktvättats och målats. Under året har en konsult anlåtats som har tagit fram en förnyad underhållsplan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

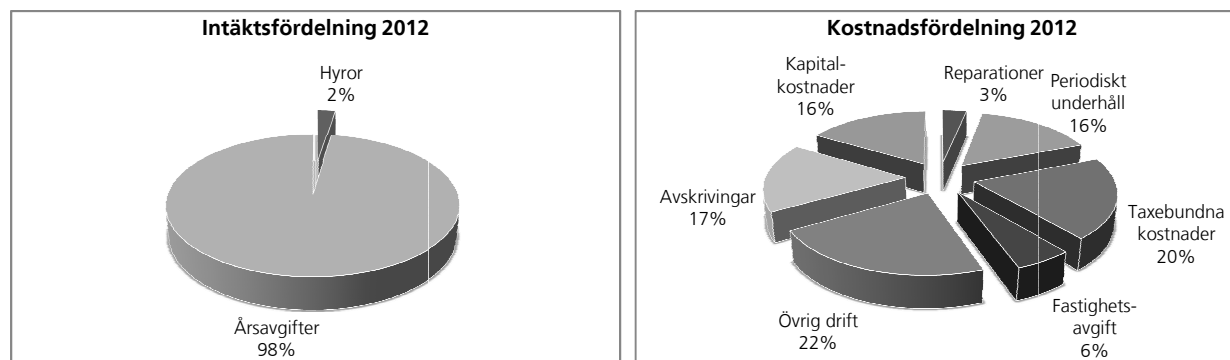
En reparation av vattenrör mellan värmecentralen och hus D påbörjades under hösten. Kontakter har tagits för att få konsult hjälp för att inhandla och samordna åtgärderna i den nya underhållsplanen.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-12-31 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-12-31 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 849 kvm bostäder.

Nyckeltal	12/13	11/12	10/11	09/10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	740	716	716	677
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 990	4 085	4 180	3 243
Elkostnad/kvm totalyta	13	14	18	20
Värmekostnad/kvm totalyta	108	96	110	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	20	13	21

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 825 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-402 172
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 736 038
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 915
summa balanserat resultat	1 203 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	647 656
att i ny räkning överförs	1 851 607

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

RESULTATRÄKNING		2012-2013	2011-2012
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 674 790	3 558 212
Övriga rörelseintäkter		835	9 106
		3 675 625	3 567 319
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-212 983	-170 324
Reparationer		-133 207	-108 048
Periodiskt underhåll		-647 565	-337 500
Taxebundna kostnader		-807 095	-737 913
Övriga driftskostnader		-158 575	-152 580
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-229 890	-235 935
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-360 825	-165 372
Personalkostnader		-172 183	-147 616
Avskrivningar		-688 415	-533 735
		-3 410 739	-2 589 023
RÖRELSERESULTAT		264 887	978 295
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 623	8 139
Räntekostnader		-670 681	-696 265
		-667 058	-688 126
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-402 172	290 169
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	334
		0	334
ÅRETS RESULTAT		-402 172	290 503

BALANSRÄKNING	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 22 490 393	23 178 808
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	22 490 393	23 178 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 490 393	23 178 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	2 747	0
Skattefordringar	113 846	154 755
Övriga fordringar	23 957	23 080
Förutbetalda kostnader	Not 5 136 199	137 469
Upplupna intäkter	1 200	1 570
	277 949	316 874
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	731 584	664 527
SBC klientmedel i SHB	957 056	833 281
	1 688 639	1 497 808
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 966 588	1 814 682
SUMMA TILLGÅNGAR	24 456 981	24 993 490

BALANSRÄKNING		2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		336 577	336 577
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 491 021	2 698 606
		2 827 598	3 035 183
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 606 123	1 108 035
Årets resultat		-402 172	290 503
		1 203 951	1 398 538
SUMMA EGET KAPITAL		4 031 549	4 433 721
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	129 614	132 671
		129 614	132 671
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	18 884 955	19 346 087
		18 884 955	19 346 087
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	461 132	461 132
Leverantörsskulder		108 068	90 377
Skatteskulder		0	22 372
Övriga kortfristiga skulder		1 536	1 397
Upplupna kostnader	Not 10	539 603	219 969
Förutbetalda avgifter och hyror		300 524	285 764
		1 410 863	1 081 011
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 456 981	24 993 490
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	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. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012-2013	2011-2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2 %	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %	2 %
Standardförbättringar	5 %	5 %
Värmeanläggning	5 %	5 %
Bredband	10 %	10 %
Stambyte	2,5 %	2,5 %
Inventarier	Fullt avskriven	10 %

Not 1	2012-2013	2011-2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 587 970	3 472 212
Hysesintäkter	86 820	86 000
	3 674 790	3 558 212

Not 2	2012-2013	2011-2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	72 735	60 525
Snöröjning/sandning	63 125	62 500
Sotning	0	1 556
Gemensamma utrymmen	778	4 474
Gård	7 266	486
Serviceavtal	64 137	26 635
Förbrukningsmateriel	3 744	13 073
Brandskydd	1 198	1 075
	212 983	170 324

Not 2 forts.	2012-2013	2011-2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	31 106	0
Brf Lägenheter	0	21 884
Tvättstuga	10 893	912
Sophantering/återvinning	5 628	0
Lås	145	0
VVS	37 057	7 046
Ventilation	38 000	0
Elinstallationer	4 086	9 276
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 292	0
Fasad	0	531
Mark/gård/utemiljö	0	66 450
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 950
	133 207	108 048
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	97 500	0
Tak	453 818	337 500
Mark/gård/utemiljö	96 247	0
	647 565	337 500
Taxebundna kostnader		
El	62 268	66 290
Värme	523 261	465 922
Vatten	119 394	99 152
Sophämtning/renhållning	70 083	106 549
Grovsopor	32 089	0
	807 095	737 913
Övriga driftskostnader		
Försäkring	68 429	65 107
Kabel-TV	88 067	87 473
Bredband	2 079	0
	158 575	152 580
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	229 890	235 935
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	2 838	4 954
Revisionsarvode extern revisor	33 344	32 188
Föreningskostnader	8 575	5 328
Fritids och Trivselkostnader	1 814	2 369
Förvaltningsarvode	87 821	96 020
Förvaltningsarvoden övriga	6 143	4 500
Administration	10 562	8 430
Korttidsinventarier	0	3 299
Konsultarvode	203 819	2 375
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 910
	360 825	165 372
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		

Not 2 forts.	2012-2013	2011-2012
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	100 000	86 000
Löner	37 620	34 200
Sociala kostnader	34 563	27 416
	172 183	147 616
Avskrivningar		
Byggnad	60 396	60 396
Förbättringar	628 020	465 317
Inventarier	0	8 023
	688 415	533 735
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 410 739	2 589 023
Not 3	2013-08-31	2012-08-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 120 177	10 500 744
Nyanskaffningar	0	15 619 433
Utgående anskaffningsvärde	26 120 177	26 120 177
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 941 369	-2 415 657
Årets avskrivningar enligt plan	-688 415	-525 713
Utgående avskrivning enligt plan	-3 629 784	-2 941 369
Planenligt restvärde vid årets slut	22 490 393	23 178 808
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	572 000	572 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 380 000	21 240 000
Taxeringsvärde mark	16 725 000	15 915 000
	40 105 000	37 155 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	40 105 000	37 155 000
	40 105 000	37 155 000

Not 4	2013-08-31	2012-08-31
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	-563 122	-555 099
Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 023
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-563 122	-563 122
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5	2013-08-31	2012-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	81 807	74 111
Årsavgift SBC ek för	1 970	1 970
Kabel TV	7 343	7 294
Förvaltningsarvode	7 452	7 292
Serviceavtal	37 627	46 802
	136 199	137 469

**Not 6
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	2 491 021	129 915	-337 500	2 698 606
Summa bundet eget kapital	2 827 598	129 915	-337 500	3 035 183
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 606 123	-129 915	628 003	1 108 035
Årets resultat	-402 172	-402 172	-290 503	290 503
Summa fritt eget kapital	1 203 951	-532 087	337 500	1 398 538
Summa eget kapital	4 031 549	-402 172	0	4 433 721

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011-2012	2010-2011
Vid årets början	2 698 606	2 578 291
Reservering enligt stadgar	129 915	120 315
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-337 500	0
Vid årets slut	2 491 021	2 698 606

Not 8

Medlemmarnas reparationsfond

	2013-08-31	2012-08-31
Vid årets början	132 671	138 601
lanspråktagande	-3 057	-5 931
Vid årets slut	129 614	132 671

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-08-31	Belopp 2013-08-31	Belopp 2012-08-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,520 %	1 499 045	1 586 425	2015-04-24
Swedbank Hypotek	3,310 %	1 346 860	1 454 612	2016-08-25
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 %	11 400 000	11 640 000	2014-04-25
Swedbank Hypotek	2,400 %	1 241 500	1 267 500	2014-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		19 346 087	19 807 219	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-461 132	-461 132	
		18 884 955	19 346 087	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 040 427 Kr.

Not 10	2013-08-31	2012-08-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	6 000	8 300
Värme	16 836	15 481
Vatten	9 703	8 287
Sophämtning	6 931	6 437
Extern revisor	33 000	32 000
Arvoden	47 000	31 000
Sociala avgifter	14 500	9 600
Ränta	107 218	108 864
Periodiskt underhåll tak	277 380	0
Fastighetskötsel gård	21 035	0
	539 603	219 969

GÖTEBORG den / 2013

Francis Fernandes
Ledamot

Sofia Hayling
Ledamot

Lars Holmblad
Ledamot

Simone Ibelshäuser
Ledamot

Barbro Löf
Ledamot

Anders Martinsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Anders Eckert
Extern revisor

Carina Johansson
Intern revisor