

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilleskog

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2011 - 31 augusti 2012.

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 försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

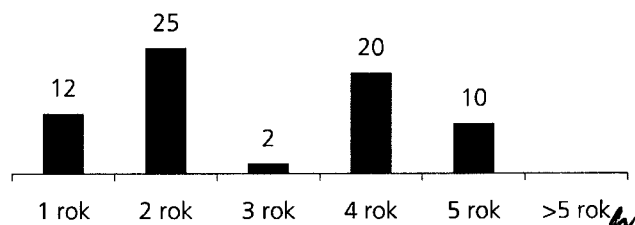
Fastigheterna bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus och 30 småhus.
Fastighetens värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 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
Pannhuset	Fjärrvärmecentral och tvättstugor.

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 6 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Holmblad	Ordförande	
Francis Fernandes	Vice ordförande	
Anders Martinsson	Sekreterare	
Simone Ibelshäuser	Kassör	
Sofia Lerntoft	Ledamot	
Anders Jensen	Suppleant	
Ilona Deli	Suppleant	Har avgått under året
Barbro Löf	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Simone Ibelshäuser, Lars Holmblad, Anders Martinsson, Barbro Löf och Ilona Deli

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Eckert	Ordinarie Extern	EMK Revision
Carina Johansson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Catharina Sjöstedt	Sammanställande
Tomas Reinerson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-12-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Israsskydd monterades på samtliga tak. Stambytesentreprenaden avslutades. Stormskador på plank vid uteplatser åtgärdades. Det uppstod problem med värmen under de kallaste vinterveckorna. Det konstaterades att det var luft i föreningens värmesystem och en tillfällig avluftare installerades, med problemet försvann inte. Under våren uppstod återkommande problem med råttor och automatiska råttfällor installerades i områdets avloppssystem.

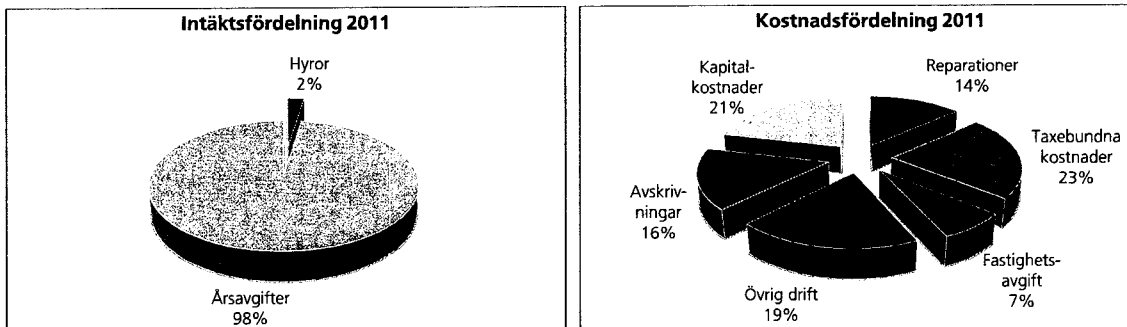
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Taket på hus D och E högtrycktvättades och målades. Det utfördes löpande underhåll av staket och begränsade delar av fasaderna. Ombyggnad i fjärrvärmecentral och intrimning av värmesystemet påbörjades under hösten för att åtgärda problemen under föregående vinter. Kontakter har tagits för att få konsult hjälp med en förnyad underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-12-31 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4849 kvm bostäder

Nyckeltal	11/12	10/11	09/10	08/09
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	716	716	677	630
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 085	4 180	3 243	1 544
Elkostnad/kvm totalyta	14	18	20	14
Värmekostnad/kvm totalyta	96	110	113	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	13	21	21

Skatter och avgifter

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.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	290 503
balanserad vinst före reservering yttre fond	1 228 350
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 315
summa balanserat resultat	1 398 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	337 500
att i ny räkning överförs	1 736 038

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

RESULTATRÄKNING		2011-2012	2010-2011
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 558 212	3 553 520
Övriga rörelseintäkter		9 106	19 561
		3 567 319	3 573 081
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-170 324	-155 892
Reparationer		-108 048	-220 582
Periodiskt underhåll		-337 500	-35 531
Taxebundna kostnader		-737 913	-793 924
Övriga driftskostnader		-152 580	-143 614
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-235 935	-211 353
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-165 372	-164 009
Personalkostnader		-147 616	-147 655
Avskrivningar		-533 735	-312 391
		-2 589 023	-2 184 951
RÖRELSERESULTAT		978 295	1 388 130
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 139	3 213
Räntekostnader		-696 265	-631 170
		-688 126	-627 957
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		290 169	760 173
SKATT			
Skatt ändrad taxering		334	0
		334	0
ÅRETS RESULTAT		290 503	760 173

BALANSRÄKNING		2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	23 178 808	8 085 087
Pågående byggnation	Not 4	0	15 420 165
Maskiner och inventarier	Not 5	0	8 023
		23 178 808	23 513 275
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 178 808	23 513 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		154 755	157 606
Övriga fordringar		23 080	15 916
Förutbetalda kostnader	Not 6	137 469	92 809
Upplupna intäkter		1 570	2 775
		316 874	269 106
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		664 527	620 336
SBC klientmedel i SHB		833 281	964 287
		1 497 808	1 584 623
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 814 682	1 853 729
SUMMA TILLGÅNGAR		24 993 490	25 367 004

BALANSRÄKNING		2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		336 577	336 577
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 698 606	2 578 291
		3 035 183	2 914 868
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 108 035	468 177
Årets resultat		290 503	760 173
		1 398 538	1 228 350
SUMMA EGET KAPITAL		4 433 721	4 143 218
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	132 671	138 601
		132 671	138 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	19 346 087	19 807 219
		19 346 087	19 807 219
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	461 132	461 132
Leverantörsskulder		90 377	313 686
Skatteskulder		22 372	0
Övriga kortfristiga skulder		1 397	1 397
Upplupna kostnader	Not 11	219 969	218 301
Förutbetalda avgifter och hyror		285 764	283 450
		1 081 011	1 277 966
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 993 490	25 367 004
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	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.

	2011-2012	2010-2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2%	2%
Fastighetsförbättringar	2%	2%
Standardförbättringar	5%	5%
Värmeanläggning	5%	5%
Bredband	10%	10%
Inventarier	10%	10-20%
Not 1	2011-2012	2010-2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 472 212	3 472 200
Hysesintäkter	86 000	81 320
	3 558 212	3 553 520
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	60 525	57 725
Snöröjning/sandning	62 500	71 375
Sotning	1 556	0
Gemensamma utrymmen	4 474	0
Gård	486	2 135
Serviceavtal	26 635	5 469
Förbrukningsmateriel	13 073	14 400
Brandskydd	1 075	4 788
	170 324	155 892
Reparationer		
Brf Lägenheter	21 884	0
Tvättstuga	912	2 630
VVS	7 046	56 816
Värmeanläggning/undercentral	0	2 449
Elinstallationer	9 276	5 544
Tak	0	136 642
Fasad	531	0
Balkonger/altaner	0	11 058
Mark/gård/utemiljö	66 450	5 443
Skador/klotter/skadegörelse	1 950	0
	108 048	220 582

Not 2 forts.	2011-2012	2010-2011
Periodiskt underhåll		
Tak	337 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	35 531
	337 500	35 531
Taxebundna kostnader		
El	66 290	87 980
Värme	465 922	532 110
Vatten	99 152	65 099
Sophämtning/renhållning	106 549	108 735
	737 913	793 924
Övriga driftskostnader		
Försäkring	65 107	59 365
Kabel-TV	87 473	84 249
	152 580	143 614
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	235 935	211 353
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 954	4 857
Revisionsarvode extern revisor	32 188	30 844
Föreningskostnader	5 328	9 894
Fritids och Trivselkostnader	2 369	1 059
Förvaltningsarvode	96 020	95 124
Förvaltningsarvodena övriga	4 500	5 000
Administration	8 430	9 071
Korttidsinventarier	3 299	0
Konsultarvode	2 375	2 250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 910
	165 372	164 009
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	86 000	86 450
Löner	34 200	34 200
Sociala kostnader	27 416	27 005
	147 616	147 655
Avskrivningar		
Byggnad	60 396	60 396
Förbättringar	465 317	237 534
Inventarier	8 023	14 462
	533 735	312 391
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 589 023	2 184 951

	2012-08-31	2011-08-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 500 744	10 500 744
Nyanskaffningar	15 619 433	0
Utgående anskaffningsvärde	26 120 177	10 500 744
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 415 657	-2 117 728
Årets avskrivningar enligt plan	-525 713	-297 929
Utgående avskrivning enligt plan	-2 941 369	-2 415 657
Planenligt restvärde vid årets slut	23 178 808	8 085 087
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	2012-08-31	2011-08-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	15 420 165
Stambyte	0	15 420 165
Not 5	2012-08-31	2011-08-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	563 122	563 122
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	563 122	563 122
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-555 099	-540 637
Årets avskrivningar enligt plan	-8 023	-14 462
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-563 122	-555 099
Redovisat restvärde vid årets slut	0	8 023
Not 6	2012-08-31	2011-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	74 111	71 025
Årsavgift SBC ek för	1 970	1 970
Kabel TV	7 294	7 009
Förvaltningsarvode	7 292	8 144
Serviceavtal	46 802	4 661
	137 469	92 809

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	2 698 606	120 315	0	2 578 291
Summa bundet eget kapital	3 035 183	120 315	0	2 914 868
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 108 035	-120 315	760 173	468 177
Årets resultat	290 503	290 503	-760 173	760 173
Summa fritt eget kapital	1 398 538	170 188	0	1 228 350
Summa eget kapital	4 433 721	290 503	0	4 143 218

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011-2012	2010-2011
Vid årets början	2 578 291	1 666 826
Reservering enligt stadgar	120 315	111 465
Reservering enligt stämmobeslut	0	800 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 698 606	2 578 291

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

	2012-08-31	2011-08-31
Vid årets början	138 601	156 264
lanspråktagande	-5 931	-17 662
Vid årets slut	132 671	138 601

Not 10


SKULDER TILL KREDITINSTITUT

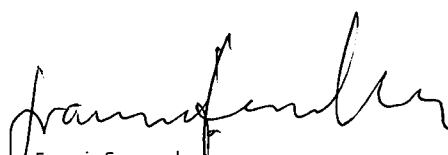
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-08-31	2012-08-31	2011-08-31	
Swedbank Hypotek	3,520 %	1 586 425	1 673 805	2015-04-24
Swedbank Hypotek	3,190 %	1 454 612	1 562 364	2013-09-25
Swedbank Hypotek	3,520 %	2 000 000	2 000 000	2015-04-24
Swedbank Hypotek	3,520 %	1 858 682	1 858 682	2015-04-24
Swedbank Hypotek	3,510 %	11 640 000	11 880 000	2014-04-25
Swedbank Hypotek	2,344 %	1 267 500	1 293 500	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		19 807 219	20 268 351	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-461 132	-461 132	
		19 346 087	19 807 219	

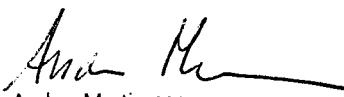
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 501 559 Kr. *m*


Not 11	2012-08-31	2011-08-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	8 300	7 900
Värme	15 481	17 073
Vatten	8 287	6 678
Sophämtning	6 437	9 320
Extern revisor	32 000	31 000
Arvoden	31 000	26 000
Sociala avgifter	9 600	8 200
Ränta	108 864	112 130
	219 969	218 301


GÖTEBORG den 8/11 2012


Lars Holmblad
Ordförande


Francis Fernandes
Vice ordförande


Anders Martinsson
Sekreterare


Simone Ibelshäuser
Kassör


Sofia Lerntoft
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/11 2012


Anders Eckert
Extern revisor


Carina Johansson
Intern revisor