

Årsredovisning 2013

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
SKOGSBRYNET I BACKA

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens fastighet och styrelsen berättar om vad som skett under det gångna året och vad som planeras för kommande år.

Årsredovisningen är en värdehandling som ger dig insyn i föreningen och visar föreningens ekonomiska ställning och hur resultatet av verksamheten blev för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs årsredovisningen och glöm inte att boka in föreningens årliga stämma i almanackan.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Vi är specialister på att spara er tid

Vi på SBC erbjuder er alla de hjälpmedel som du och din förening behöver för att få ett så smidigt styrelsearbete och boende som möjligt.

Vi kan bostadsrätt

Med vårt heltäckande utbud av tjänster inom den ekonomiska förvaltningen, en nästan 100-årig erfarenhet av att arbeta med bostadsrätter samt kunniga och trevliga medarbetare, är vi säkra på att vi på bästa sätt kan förenkla styrelsearbetet för din förening. Vi arbetar kontinuerligt för att skapa ett så bekymmersfritt styrelsearbete och boende som möjligt.

Vi underlättar

I kundportalen Vår Brf får föreningens styrelse allt samlat på en och samma plats, vilket ger en snabb överblick över föreningens ekonomi. Det är också en självklarhet för oss att föreningarna kan följa upp sin tekniska förvaltning hos SBC digitalt. Som boende kan man logga in på Vår Brf och hitta sina avier och annat som rör det egna boendet. Här kan även styrelsen kommunicera med de boende.

Vi hjälper

Med landets största enhet för bostadsrättsförvaltning har vi samlat den spetskompetens en bostadsrättsförening behöver för att ligga steget före och agera proaktivt. Det kan till exempel handla om vad som kan komma att behöva underhållas, när dessa åtgärder bör utföras och hur de ska finansieras. Att vårda och sköta sin fastighet på rätt sätt är något som alltid lönar sig i längden. Om det också görs till en vana så ökar fastighetens värde samtidigt som driftsekonomin förbättras och boendemiljön blir lite trivsammare.

Vi är trygga

Det är tryggt att ha någon i ryggen som verkligen är påläst om bostadsrättens lagar och regler. Med hjälp av våra erfarna och kunniga medarbetare kan din förening alltid vara säker på att få bästa tänkbara stöd vid de frågor som kan uppstå i en bostadsrättsförening. Som styrelse kan man ibland hamna i situationer då man behöver juridisk hjälp. Vi på SBC erbjuder över hela landet marknadens största samlade juristexpertis för bostadsrätt, så att er förening kan känna sig trygg i alla situationer.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser för de bostadsrättsföreningar vi förvaltar. Som boende kan du t.ex. kontakta vår kundtjänst när du har frågor och funderingar kring din avgiftsavisering. För föreningar med teknisk förvaltning hos SBC kan kundtjänst ta emot och hantera felanmälan om er förening anslutit sig till denna tjänst.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening. Som boende kan du hitta dina inloggningsuppgifter till Vår Brf på din avi.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 1999-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-04 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sank Jörgens samfällighetsförening. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar kabelteve.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Backa 51:10	2000	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Vardia Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2000 och består av 20 småhus.

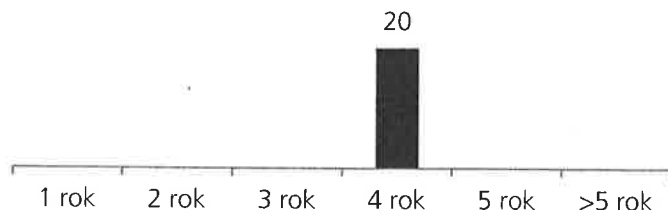
Fastighetens värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 060 m², varav 2 060 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Spolning av dagvattenbrunnar och stuprör	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning	2014	Ommålning, tvätt av tak och byte av vattbräda
Byte av termostatventiler radiatorer	2015	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 20 st.
Överlåtelse under året: 1 st.

Styrelsen

Johan Andersson	Ledamot
Daniel Jernsand	Ledamot
Maria Johansson Sörman	Ledamot
Ina Runhäll	Ledamot
Marika Stolpe	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sylvia Kusche	Ordinarie Extern	BDO
Hans Hallberg	Suppleant Extern	BDO

Valberedning

Ewa Saskowski
Björn Admyre

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15.
Extra föreningsstämma hölls 2013-07-04. Extra stämma med anledning av nya stadgar och att det skulle bli 5 ledamöter istället för 3 ledarmöten och 2 suppleanter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2013 gjorde vi en väl behövlig spolning av brunnar och stuprör. Det hade inte gjorts sedan husen byggdes. Annars har det varit löpande underhåll så som att laga någon enstaka värmepump. Vi har haft vår- och höststädning samt den årliga kräftsivan. Vi har även uppdaterat våra stadgar och trivselregler. Vi färdigställde lekplatsen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Det som vi har planerat och jobbat med under hösten 2013 och som är avgörande detta år är ommålningen av husen. Ommålningen kommer att pågå från mars/april till september/oktober.

Övrig information

Hej!

Här kommer några ord från mig som ordförande.

Då kan vi bocka av 2013 och koncentrar oss på ett nytt år med nya utmaningar.

Vi i styrelsen har haft ett utvecklande år och genomgått ett flertal kurser för att lära oss mer om hur en bostadsrättsförening ska sköta och hur vi i styrelsen ska jobba effektivare. Det är bra att vi har möjlighet att erbjudas kurser genom Bostadsrätterna där vi är medlemmar och där vi även kan få juridisk hjälp. Vissa kurser vänder sig även till er som inte är med i styrelsen och när de kurserna finns att tillgå kan jag och övriga styrelsen varmt rekommendera dessa.

Vi i styrelsen har under hela hösten jobbat med att ta in anbud för ommålningen och det är ett stort projekt. Vi kommer inte enbart måla om utan måste även tvätta tak och byta ut vattbrädan som finns längst ned på alla hus. Det är avtal, lagar och mycket mer som vi i styrelsen har fått lära oss.

Under hösten har vi tagit fram en hemsida och där finns försäkringsinformation, stadgar och trivselregler med mera. Vi kommer att lägga upp information om aktuella händelser. Hemsidan är skogsbrynet.bostadsratterna.se. Om ni glömt bort inloggningen är det bara att höra av sig till någon av oss i styrelsen.

Vi uppmanar er att börja gå in på denna sida och det är bra om ni besöka den emellanåt.

Som vanligt har vi hunnit med både vår- och höststädning samt kräftskivan under carportarna. Det är alltid lika trevligt.

Jag tackar för ett bra 2013.

Varmt tack till mina styrelsemedlemmar Johan, Maria, Marika och Daniel.

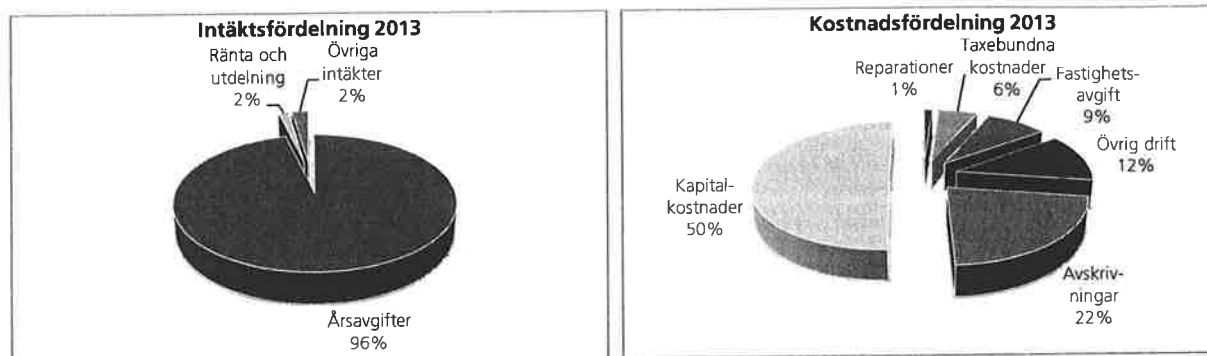
Vänliga hälsningar

Ina Runhäll

Föreningens ekonomi

Under våren kommer vi att höja vattenavgiften på grund av att priset för vatten har gått upp.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2 060 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	850	850	830	813
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 926	9 089	9 236	9 328
Elkostnad/m ² totalyta	10	11	9	12
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	20	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	401	374	396	435

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	182 857
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-193 700
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 000
summa ansamlad förlust	-180 843

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-180 843**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 751 981	1 751 986
Övriga rörelseintäkter		41 453	41 255
		1 793 434	1 793 241
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-65 483	-73 960
Reparationer		-18 856	-26 331
Taxebundna kostnader		-89 811	-85 436
Övriga driftskostnader		-41 918	-41 568
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-141 480	-72 630
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-86 635	-69 356
Personalkostnader		-4 800	1 400
Avskrivningar		-362 717	-344 460
		-811 699	-712 341
RÖRELSERESULTAT		981 735	1 080 900
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		26 385	17 244
Räntekostnader		-825 263	-769 823
		-798 878	-752 579
ÅRETS RESULTAT		182 857	328 321

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	23 340 474	23 703 191
	23 340 474	23 703 191
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 340 474	23 703 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	30 178	1 185
Förutbetalda kostnader Not 4	30 823	21 918
	61 001	23 103
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 505 409	577 103
SBC klientmedel i SHB	646 018	1 386 282
	2 151 426	1 963 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 212 427	1 986 489
SUMMA TILLGÅNGAR	25 552 901	25 689 680

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 900 000	5 900 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	851 714	681 714
		6 751 714	6 581 714
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-363 700	-522 021
Årets resultat		182 857	328 321
		-180 844	-193 700
SUMMA EGET KAPITAL		6 570 870	6 388 014
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	18 076 414	18 396 211
		18 076 414	18 396 211
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	311 074	327 808
Leverantörsskulder		33 656	24 854
Skatteskulder		277 980	266 740
Upplypna kostnader	Not 8	133 698	151 773
Förutbetalda avgifter och hyror		149 209	134 280
		905 617	905 455
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 552 901	25 689 680
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	21 100 000	21 100 000
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).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	67 år	67 år

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 751 981	1 751 986
	1 751 981	1 751 986

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel/entreprenad	0	20 265
Snöröjning/sandning	51 106	27 750
Gemensamma utrymmen	11 920	0
Gård	552	20 083
Förbrukningsmateriel	1 905	5 862
	65 483	73 960

Reparationer		
Lås	0	3 923
VVS	12 686	0
Värmeanläggning/undercentral	5 388	17 108
Elinstallationer	782	0
Garage/parkering	0	5 300
	18 856	26 331

Taxebundna kostnader		
El	20 091	22 140
Vatten	46 719	41 436
Sophämtning/renhållning	23 001	21 860
	89 811	85 436



Not 2 fortsättning	2013	2012
Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 918	19 568
Kabel-TV	20 000	22 000
	41 918	41 568
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	141 480	72 630
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	13 039	13 735
Föreningskostnader	1 185	1 236
Styrelseomkostnader	1 261	2 900
Fritids och Trivselkostnader	0	408
Förvaltningsarvode	30 204	30 711
Administration	1 936	1 731
Konsultarvode	35 000	14 625
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
	86 635	69 356
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	4 150	1 000
Löner	650	0
Sociala kostnader	0	-2 400
	4 800	-1 400
Avskrivningar		
Byggnad	362 717	344 460
	362 717	344 460
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	811 699	712 341

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 013 775	27 013 775
Utgående anskaffningsvärde	27 013 775	27 013 775
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 310 584	-2 966 124
Årets avskrivningar enligt plan	-362 717	-344 460
Utgående avskrivning enligt plan	-3 673 301	-3 310 584
Planenligt restvärde vid årets slut	23 340 474	23 703 191
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 980 000	12 980 000
Taxeringsvärde mark	8 860 000	8 860 000
	21 840 000	21 840 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	21 840 000	21 840 000
	21 840 000	21 840 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	20 468	21 918
Snöröjning/Sandning	10 355	0
	30 823	21 918

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 900 000	0	0	5 900 000
Fond för yttre underhåll	851 714	170 000	0	681 714
Summa bundet eget kapital	6 751 714	170 000	0	6 581 714
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-363 700	-170 000	328 321	-522 021
Årets resultat	182 857	182 857	-328 321	328 321
Summa ansamlad förlust	-180 844	12 857	0	-193 700
Summa eget kapital	6 570 870	182 857	0	6 388 014

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	681 714	511 714
Reservering enligt stadgar	170 000	170 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	851 714	681 714

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	4,650 %	3 950 320	3 967 914	Rörligt lån
Nordea Hypotek	2,960 %	5 077 033	5 173 477	2014-02-03
Nordea Hypotek	2,840 %	6 591 360	6 607 228	2014-04-02
Nordea Hypotek	3,390 %	2 768 775	2 975 400	2015-01-05
Summa skulder till kreditinstitut		18 387 488	18 724 019	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-311 074	-327 808	
		18 076 414	18 396 211	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 832 118 kr.

Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
Fastsköt entreprenad		
El	0	20 265
Vatten	2 411	3 274
Sophämtning	11 511	10 650
Extern revisor	5 194	5 025
Arvoden	13 100	12 900
Ränta	4 150	4 150
Ränta	71 979	95 509
	25 353	0
	133 698	151 773

HISINGS BACKA den 12 / 4 2014



Johan Andersson
Ledamot



Daniel Jernsand
Ledamot



Maria Johansson Sörman
Ledamot



Ina Runhäll
Ledamot



Marika Stolpe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2014



Sylvia Kusche
Revisor
BDO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skogsbrynet i Backa
Org.nr. 769604-6841

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skogsbrynet i Backa 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Skogsbrynet i Backa 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

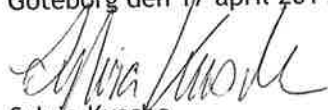
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 17 april 2014



Sylvia Kusche
Godkänd revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 751 980	1 751 981	1 751 980
Vattenintäkter	38 400	41 436	38 400
Öresutjämning	0	17	0
	1 790 380	1 793 434	1 790 380
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-60 000	-51 106	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-11 920	0
Gård	-2 500	-552	-2 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 905	-5 000
	-67 500	-65 483	-57 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-40 000
VVS	0	-12 686	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 388	0
Elinstallationer	0	-782	0
	-40 000	-18 856	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 000 000	0	-15 000
	-2 000 000	0	-15 000
Taxebundna kostnader			
El	-21 000	-20 091	-20 900
Vatten	-48 000	-46 719	-41 900
Sophämtning/renhållning	-24 200	-23 001	-22 300
	-93 200	-89 811	-85 100
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 300	-21 918	-20 000
Kabel-TV	-20 000	-20 000	-22 000
	-42 300	-41 918	-42 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-142 220	-141 480	-141 960
	-142 220	-141 480	-141 960
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-13 100	-13 039	-13 100
Föreningskostnader	-1 000	-1 185	-1 000
Styrelseornkostnader	-3 000	-1 261	-3 000
Förvaltningsarvode	-30 000	-30 204	-29 875
Administration	-2 000	-1 936	-1 500
Konsultarvode	-10 000	-35 000	-28 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 010	-4 010	-4 010
	-63 110	-86 635	-80 485

Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	0	-650	0
Styrelsearvode	-50 000	-4 150	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-3 100	0	-3 100
	-53 100	-4 800	-13 100
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-362 700	-362 717	-362 700
	-362 700	-362 717	-362 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 864 130	-811 699	-837 845
RÖRELSERESULTAT	-1 073 750	981 735	952 535
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	5 000	26 385	12 000
Låneräntor	-625 000	-614 781	-646 300
Räntekostnader skattekonto	0	-1 842	0
Övriga räntekostnader	-200 000	-208 640	-120 000
	-820 000	-798 878	-754 300
RESULTAT	-1 893 750	182 857	198 235

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida yttre underhåll.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KASSAFLÖDESANALYS visar förändringen av likvida medel under ett räkenskapsår.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehåsa kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPÅN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattensador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501 150 00

WWW.SBC.SE

