

ÅRSREDOVISNING 2012
Brf 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 pro-aktivt. 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 bostadsrätts 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 marknads 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/forvaltning

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Backa 51:10	2000	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

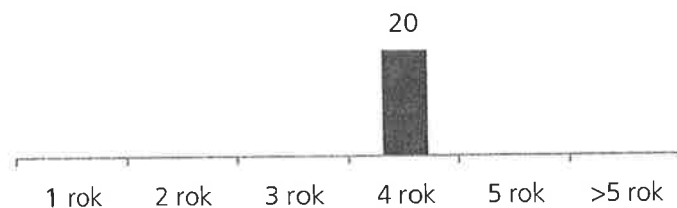
Fastigheterna bebyggdes 2000 och består av 20 småhus.
Fastighetens värdeår är 2000.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2014.
Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Balkonger/skärmatak	2012 - 2013	
Lekustrustning	2012 - 2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång av balkongräcken - målning	2013	2013
Genomgång av stångkonstruktioner	2013	2013
Målning av betonggolvet	2014	2014
Oljning av balkongplatta	2014	2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Andersson	Ledamot
Ina Runhäll	Ledamot
Maria Sörman	Ledamot

Daniel Jernsand	Suppleant
Marika Päivi Susanna Meriläinen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sylvia Kusche	Ordinarie Extern	BDO
Hans Hallberg	Suppleant Extern	BDO

Valberedning

Ewa Saskowski
Björn Admyre

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 har vi gjort en fasadbesiktning, målat nya parkeringsrutor vid gästparkeringen, börjat göra i ordning lekplatsen genom att ta ner gungbrädan och flytta gungdjuren till gräsmattan framför sandlådan, gjort i ordning de gemensamma grösyrtorna och haft städdagar både vår och höst.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

Då kan vi bocka av 2012 och ta nya tag 2013.

Året som gått har fungerat jättebra och vi i styrelsen har gjort allt för att fortsätta mot målet att få en stabil ekonomi. Vi har haft möten med Nordea flera gånger för att bland annat få information om nya ekonomiska rön både nationellt och internationellt. Vi har även lagt om lån som gått ut och öppnat ett till sparkonto.

I somras fixade vi i styrelsen till våra gemensamma gräsytor genom att ta bort mossor och så nytt gräs. Det var några slitsamma timmar men resultatet blev bra. På försommaren anlät vi en besiktningsman som besiktigade fasaderna för att se om det var något akut som behövdes åtgärdas, men det var inte några anmärkningar. Det räckte att vi tvättade våra fasader, strök på olja och målade på färg där det hade försvunnit. Nästan alla hushåll har gjort detta och det fortsätter vi med under våren 2013.

Vi har också haft kräftskiva med musik, god mat och trevliga grannar.

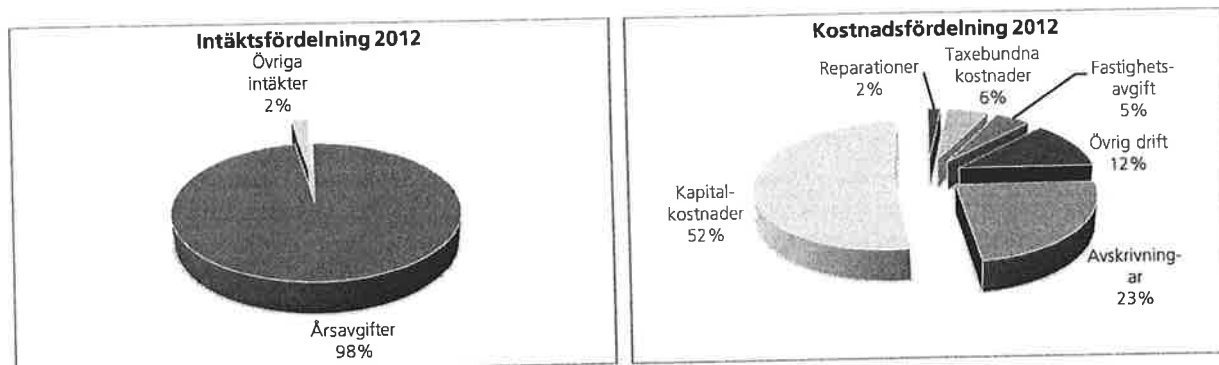
Jag som ordförande tackar styrelsen för ert engagemang under ett bra 2012.

Vänliga hälsningar

Ina Runhäll, Ordförande

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 060 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	850	830	813	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 089	9 236	9 328	0
Elkostnad/kvm totalyta	11	9	12	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	18	18	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	374	396	435	0

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.

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	328 321
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-352 021
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-193 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -193 700

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 751 986	1 709 280
Övriga rörelseintäkter		41 255	41 113
		1 793 241	1 750 393
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-73 960	-57 193
Reparationer		-26 331	-13 778
Periodiskt underhåll		0	-62 070
Taxebundna kostnader		-85 436	-77 480
Övriga driftskostnader		-41 568	-45 200
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-72 630	-130 240
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-69 356	-76 878
Personalkostnader		1 400	-10 000
Avskrivningar		-344 460	-327 123
		-712 341	-799 962
RÖRELSERESULTAT		1 080 900	950 431
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17 244	1 616
Räntekostnader		-769 823	-816 768
		-752 579	-815 152
ÅRETS RESULTAT		328 321	135 280

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	<u>23 703 191</u>	<u>24 047 651</u>
	23 703 191	24 047 651
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 703 191	24 047 651
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	1 185	1 180
	<u>21 918</u>	<u>19 568</u>
	23 103	20 748
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		
SBC klientmedel i SHB		
	577 103	618 933
	<u>1 386 282</u>	<u>870 423</u>
	1 963 386	1 489 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 986 489	1 510 104
SUMMA TILLGÅNGAR	25 689 680	25 557 755

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	681 714	511 714
		6 581 714	6 411 714
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-522 021	-487 301
Årets resultat		328 321	135 280
		-193 700	-352 021
SUMMA EGET KAPITAL		6 388 014	6 059 693
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	18 396 211	18 780 899
		18 396 211	18 780 899
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	327 808	244 254
Leverantörsskulder		24 854	24 489
Skatteskulder		266 740	194 110
Upplupna kostnader	Not 8	151 773	120 030
Förutbetalda avgifter och hyror		134 280	134 280
		905 455	717 163
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		25 689 680	25 557 755
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).

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	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	67 år	67 år

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 751 986	1 709 280
	1 751 986	1 709 280

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel, entreprenad	20 265	0
Snöröjning/sandning	27 750	41 352
Gård	20 083	6 493
Förbrukningsmateriel	5 862	9 348
	73 960	57 193

Reparationer

Lås	3 923	4 300
Värmeanläggning/undercentral	17 108	0
Elinstallationer	0	440
Balkonger/altaner	0	6 538
Garage/parkering	5 300	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 500
	26 331	13 778

Periodiskt underhåll

Värmeanläggning	0	62 070
	0	62 070

Taxebundna kostnader

El	22 140	19 179
Vatten	41 436	36 264
Sophämtning/renhållning	21 860	22 037
	85 436	77 480

	2012	2011
Not 2 fortsättning		
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 568	23 200
Kabel-TV	22 000	22 000
	41 568	45 200
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 630	130 240
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	550
Revisionsarvode extern revisor	13 735	13 188
Föreningskostnader	1 236	1 311
Styrelseomkostnader	2 900	2 136
Fritids och Trivselkostnader	408	0
Förvaltningsarvode	30 711	29 421
Förvaltningsarvoden övriga	0	10 534
Administration	1 731	1 298
Korttidsinventarier	0	10 688
Konsultarvode	14 625	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
Övriga driftskostnader	0	3 741
	69 356	76 878
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	1 000	7 600
Sociala kostnader	-2 400	2 400
	-1 400	10 000
Avskrivningar		
Byggnad	344 460	327 123
	344 460	327 123
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	712 341	799 962

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>27 013 775</u>	<u>27 013 775</u>
Utgående anskaffningsvärde	27 013 775	27 013 775
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 966 124	-2 639 001
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-344 460</u>	<u>-327 123</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-3 310 584	-2 966 124
Planenligt restvärde vid årets slut	23 703 191	24 047 651
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 980 000	10 620 000
Taxeringsvärde mark	<u>8 860 000</u>	<u>8 280 000</u>
	21 840 000	18 900 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	<u>21 840 000</u>	<u>18 900 000</u>
	21 840 000	18 900 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	<u>21 918</u>	<u>19 568</u>
	21 918	19 568

B

Not 5 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	5 900 000	0	0	5 900 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	681 714	170 000	0	511 714
Summa bundet eget kapital	6 581 714	170 000	0	6 411 714
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-522 021	-170 000	135 280	-487 301
Årets resultat	328 321	328 321	-135 280	135 280
Summa ansamlad förlust	-193 700	158 321	0	-352 021
Summa eget kapital	6 388 014	328 321	0	6 059 693

Not 6	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	511 714	341 714
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	681 714	511 714

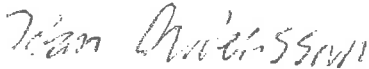
Not 7	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Nordea Hypotek	4,650 %	3 967 914	3 983 880	2014-12-17
Nordea Hypotek	2,484 %	5 173 477	5 269 921	2014-02-20
Nordea Hypotek	2,448 %	6 607 228	6 630 652	Rörligt lån
Nordea Hypotek	3,384 %	2 975 400	3 140 700	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		18 724 019	19 025 153	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-327 808	-244 254	
		18 396 211	18 780 899	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 084 979 Kr.

Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	3 274	3 091
Vatten	10 650	9 060
Sophämtning	5 025	5 282
Extern revisor	12 900	12 000
Arvoden	4 150	7 600
Ränta	95 509	80 597
Arbetsgivaravgifter	0	2 400
Fastighetskötsel entreprenad	20 265	0
	151 773	120 030

HISINGS BACKA den 9 / 4 2013

Johan Andersson
Ledamot



Måria Sörman
Ledamot



Ina Runhäll
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2013



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 2012.

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 2012 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 2012.

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 16 april 2013



Sylwia Kusche
Godkänd revisor

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 751 980	1 751 986	1 752 032
Vattenintäkter	38 400	38 214	38 400
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	3 029	0
	1 790 380	1 793 241	1 790 432
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	-20 265	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-27 750	-50 000
Gård	-2 500	-20 083	-2 500
Förbrukningsmateriel	-5 000	-5 862	-4 800
	-57 500	-73 960	-57 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-25 000
Lås	0	-3 923	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-17 108	0
Garage/parkering	0	-5 300	0
	-40 000	-26 331	-25 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-15 000	0	-117 000
	-15 000	0	-117 000
Taxebundna kostnader			
El	-20 900	-22 140	-25 500
Vatten	-41 900	-41 436	-38 600
Sophämtning/renhållning	-22 300	-21 860	-25 700
	-85 100	-85 436	-89 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-19 568	-17 800
Kabel-TV	-22 000	-22 000	-22 000
	-42 000	-41 568	-39 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-141 960	-136 500	-135 500
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	63 870	0
	-141 960	-72 630	-135 500
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-13 100	-13 735	-12 500
Föreningskostnader	-1 000	-1 236	-1 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 900	-3 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-408	0
Förvaltningsarvode	-29 875	-30 711	-30 700
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-12
Administration	-1 500	-1 731	-1 000
Konsultarvode	-28 000	-14 625	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 010	-4 010	-4 100
	-80 485	-69 356	-52 312

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-10 000	-1 000	-6 000
Arbetsgivaravgifter	-3 100	2 400	-1 000
	-13 100	1 400	-7 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-362 700	-344 460	-344 500
	-362 700	-344 460	-344 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-837 845	-712 341	-868 212
RÖRELSERESULTAT	952 535	1 080 900	922 220
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	12 000	17 239	11 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	5	0
Låneräntor	-646 300	-666 156	-440 000
Övriga räntekostnader	-120 000	-103 667	-440 000
	-754 300	-752 579	-869 000
RESULTAT	198 235	328 321	53 220

Proposition: Förnyelse av BRF Skogsbrynet i Backas stadgar

Vi har inte ändrat stadgarna sedan starten 1999. Då det gjorts ändringar i bostadsrättslagen är det av stor vikt att vi uppdaterar och gör dem dagsaktuella.

Därför har vi i styrelsen gått igenom de stadgarna som finns från 1999 och uppdaterar dem så att de är aktuella med den lagstiftning som krävs.

Hisings Backa
2013-04-11

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

58 § Särskilt för föreningar som inte äger hus

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat och tillträtt huset kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet får vid sådan föreningsstämma företräda ett obegränsat antal medlemmar.

SBC / 2011-04-01

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

den [ange datum]

och

den [ange datum]

Hisings Backa den [ange datum]

Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 fastighetskötsel.

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.

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.

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 innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/repairation 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/repairation 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, vattenskador 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 stadge-enliga 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.

**SPAR 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