

Årsredovisning

2013



Brf Sörgården

J

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sörgården
Orgnr. 757201-7460

För räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Innehåll:

Styrelsen har ordet

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Redovisningsprinciper och bokslutskommentar

Noter

Underskrifter

Revisionsberättelse



Styrelsen har ordet

2013 var ett händelserikt år för BRF Sörgården. Styrelsen beslutade med ordförande och vice ordförande i spetsen att skicka ut ett upphandlingsunderlag till ett antal förvaltare inför ett ev. förvaltningsbyte.

Vi var också i kontakt med 3 st. leverantörer för balkonginglasning, då många av våra medlemmar hade önskemål att glasa in sina balkonger och vi i styrelsen tyckte att det skall vara ett enhetligt utseende.

Förvaltning:

Styrelsen hade efter genomgång av dagens förvaltning gjort en bedömning att förutom att sänka förvaltningskostanden, att det även behövdes en förvaltare med bredare sakkunskap.

Upphandlingsunderlaget bestod av tre delar, teknisk- och ekonomisk förvaltning samt städning av våra allmänna ytor. En viktig del av den tekniska förvaltningen var att förbättra möjligheten att kunna felanmäla ärenden. Efter utvärdering av inkomna anbud (4 st.) valde styrelsen att avsluta samarbetet med Ale fastighetsförvaltning och valet av ny förvaltare föll på SBC. Styrelsens uppskattning är att vi kommer sänka våra fasta kostnader med 25%, samt att vi får en förvaltare med ett bredare kompetensområde.

Balkonginglasning:

Flera medlemmar hörde av sig till styrelsen för att få tillstånd till att glasa in sina balkonger, detta gjorde att styrelsen tog i kontakt med 3 leverantörer, valet föll sedan på ALULUX AB, totalt var det 30 medlemmar som valde att glasa in sina balkonger detta gjorde att vi kunde få ner priset med 20%.

Städdag:

Det har genomförts 2 städdagar i föreningen under 2013. Vid dessa planteras det blommor, skräp slängs från alla allmänna utrymmen, utemiljöerna ses över, samt att ny skyltning skedde i alla tvättstugor. Vi umgås och äter något gott mitt på dagen. Tyvärr är uppslutningen vid dessa dagar väldigt låg, det brukar vara ca 25 personer i en förening med 150 lägenheter. Det är tråkigt att inte mer medlemmar engagerar sig då det är en stor vinst för alla om vi kan göra enklare sysslor själva istället för att ta in underleverantörer.

Övriga händelser under året:

I september åkte delar av styrelsen till Elmia Fastighet för att besöka leverantörer av utemiljöer samt hissleverantörer. Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med utemiljön 2014.

Föreningens expedition målades om och fick nya möbler, detta för att få en bra fungerande lokal för styrelsens dagliga arbete samt en fungerande träffpunkt när våra medlemmar vill träffa styrelsen.

Vi köpta även in nya stolar till föreningslokalen samt nytt kyl/frysåskåp.

Vi styrelsen tackar för förtroendet 2013 och ser ljusst på framtiden.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen BRF Sörgården



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sörgården får härmed avge årsredovisning för 2013.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Ale kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Skårdal 62:2, 62:3, 62:4, 62:5, och 63:1 i Ale kommun. På tomterna har år 1966-1967 uppförts bostadshus med 150 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 10.890 kvm. samt 191 avgiftsbelagda parkeringsplatser inklusive 2 st parkeringsdäck.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, med 350.000 kr, enligt föreningens underhållplan.

Under 2013 har inga större arbeten utförts.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB, som sköter teknisk och ekonomisk förvaltning. Brf Sörgården är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningsfrågor

Överlåtelser

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (17) st överlåtelser skett.

Gemensama lokaler

I övre garage, Sörgårdsvägen 7, finns en föreningslokal som medlemmarna kan hyra.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1998-10-07.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift per kvm uppgår till 551 (551) kr.

Taxeringsvärdet uppgår till 67.005.000 kr.

Fastigheterna färdigställdes 1967 och har åsatts värdeår 1966.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag, på 11.024.005 kr, betalar Sörgården för närvarande inte någon inkomstskatt.

Nyckeltal	2013	2012
Byggnaders bokförda värde per kvm bostadsyta kr	1892	2000
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	551	551
Lån per kvm bostadsyta kr	1906	1947
Genomsnittlig skuldränta %	3,5	4,2
Fastighetens belåningsgrad %	101	97

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga

fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Stefan de Zwart	Ledamot	Ordförande
Matti Virta	Ledamot	Vice ordförande
Mats Olausson	Ledamot	Sekreterare
Karin Winblad	Ledamot	
Mattias Axeteg	Ledamot	
Kenny Luukinen	Ledamot	
Roland Johansson	Ledamot	
Christer Wallgren	Suppleant	
Sven-Göran Svensson	Suppleant	
Mari Schönenberg	Suppleant	

- Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 107.500 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas brevlades via föreningens brevinkast på Sörgårdsvägen 7.

Revisorer

Michael Lindengren
Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterHouseCoopers AB
Ordinarie

Valberedning

Mari-Louise Axegren, Inger Borgland, Ann El-Heich (sammanställande).

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat före fondförändring	-1 009 442
Årets resultat	-88 230
Reservering till underhållsfond	-350 000
Totalt	-1 447 672
Balanseras i ny räkning	-1 447 672

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Föreningsavgifter		5 999 321	5 999 321
Övriga rörelseintäkter	1	474 728	557 350
Summa intäkter		6 474 049	6 556 671
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-5 192 835	-4 663 333
		1 281 214	1 893 338
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-637 805	-662 030
Rörelseresultat		643 409	1 231 308
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 127	4 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-734 766	-892 887
Resultat efter finansiella poster		-88 230	342 988
Resultat före skatt		-88 230	342 988
Årets resultat		-88 230	342 988

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	21 222 511	21 808 294
Inventarier, verktyg och installationer	4	230 630	249 234
		<u>21 453 141</u>	<u>22 057 528</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 453 141</u>	<u>22 057 528</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 057	32 738
Skattefordringar		55 116	55 116
Förutbetalda kostnader		-	681 287
		<u>57 173</u>	<u>769 141</u>
Kassa och bank		<u>1 170 581</u>	<u>138 784</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 227 754</u>	<u>907 925</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 680 895</u>	<u>22 965 453</u>

J

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		1 692 570	1 692 570
Fond för yttre underhåll		507 591	157 591
		<u>2 200 161</u>	<u>1 850 161</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/förlust		-1 359 442	-1 352 430
Årets resultat		-88 230	342 988
		<u>-1 447 672</u>	<u>-1 009 442</u>
Summa eget kapital		<u>752 489</u>	<u>840 719</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	6		
Fastighetslån		20 307 067	20 761 594
		<u>20 307 067</u>	<u>20 761 594</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering på fastighetslån		450 000	447 059
Förutbetalda hyror		418 450	264 882
Leverantörsskulder		608 096	518 250
Skuld arbetsgivaravgifter & personalens källskatt		59 562	39 854
Upplupna kostnader		85 231	93 095
		<u>1 621 339</u>	<u>1 363 140</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 680 895</u>	<u>22 965 453</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	20 620 966	20 620 966

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

L

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Reservering till och utnyttjande av föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på byggnad görs systematiskt över den beräknade livslängden på 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden på 5-10 år.

↓

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyror för garage, p-platser och förråd	452 734	526 752
P-automater	19 044	15 603
Övriga intäkter	2 950	14 995
Summa	474 728	557 350

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Värme	1 243 501	1 186 214
Vattenavgifter	551 997	531 518
Renhållning	157 922	158 253
Fastighetsavgift	208 800	208 800
Försäkringar	89 507	82 992
Väggavgifter	105 000	67 500
Fiber-LAN tv/uppkoppling	219 489	214 668
Övriga fastighetskostnader	12 640	9 921
EI	389 555	378 483
Reparation och underhåll	426 453	200 000
Reparation hissar	198 663	112 649
Reparation släpkärra	-	4 211
Styrelsearvode	107 500	79 201
Revisionsarvode	22 725	22 725
Valberedningsarvode	2 997	2 997
Övriga förvaltningskostnader	78 654	78 955
Ekonomisk förvaltning	402 916	387 418
Teknisk förvaltning	626 302	602 213
Lokalvård	308 684	296 812
Bankkostnader	7 884	7 686
SBC	-	7 970
Arbetsgivaravgifter	31 646	22 147
Summa	5 192 835	4 663 333

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 250 133	30 250 133
-Nyanskaffningar	-	-
	30 250 133	30 250 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 441 839	-7 856 056
-Årets avskrivning enligt plan	-585 783	-585 783
	-9 027 622	-8 441 839
Redovisat värde vid årets slut	21 222 511	21 808 294

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	967 179	945 679
-Nyanskaffningar	33 418	21 500
	<u>1 000 597</u>	<u>967 179</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-717 945	-641 698
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-52 022	-76 247
	<u>-769 967</u>	<u>-717 945</u>
Redovisat värde vid årets slut	230 630	249 234

Not 5 Eget kapital

	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat res.	Årets resultat
Vid årets början	1 692 570	157 591	-1 352 430	342 988
Reservering till underhållsfond		350 000	-350 000	
Balansering av föregående års resultat				-342 988
Årets resultat			342 988	-88 230
Vid årets slut	1 692 570	507 591	-1 359 442	-88 230

Not 6 Lån

Kreditgivare	Nr	Skuld
Swedbank Hypotek	265798485-8	1 000 000
Swedbank Hypotek	265434362-9	1 650 000
Swedbank Hypotek	265434363-7	1 650 000
Swedbank Hypotek	265663733-3	1 355 349
Swedbank Hypotek	265019134-5	2 000 000
Swedbank Hypotek	275535263-6	3 408 550
Swedbank Hypotek	265019133-7	734 418
Swedbank Hypotek	265970882-6	1 369 808
Swedbank Hypotek	275535254-5	3 408 550
Swedbank Hypotek	265019135-2	1 805 392
Swedbank Hypotek	285123595-8	2 375 000
		<u>20 757 067</u>

Under 2014 beräknas 450.000 kr amorteras.

Underskrifter

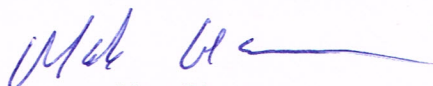
Bohus 2014-05-20



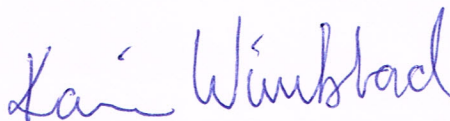
Matti Virta



Stefan de Zwart



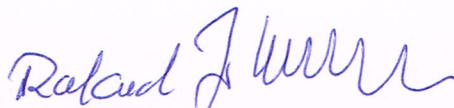
Mats Olausson



Karin Winblad

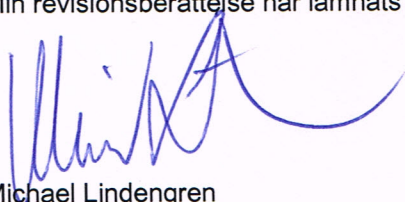


Mattias Axeteg



Roland Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 maj 2014



Michael Lindengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sörgården org. nr 757201-7460

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sörgården 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 oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sörgården 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.

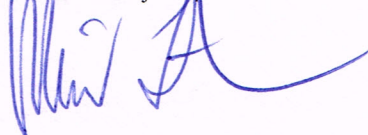
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Bohus den 22 maj 2014



Michael Lindengren
Auktoriserad revisor